



**INSTITUTUL NAȚIONAL PENTRU
PREGĂTIREA ȘI PERFECTIONAREA AVOCĂȚILOR**

**EXAMEN ABSOLVIRE
SESIUNEA NOIEMBRIE 2012
Seria a V-a Constanța**

Drept procesual civil

LUCRARE PROFESIONALĂ 1

Având în vedere înscrisurile prezentate în cele ce urmează (57 file)

pentru notar

2

(1)

CATRE JUDECATORIA SECTORULUI 6

DOMNULE PRESEDINTE

Subscrisa S.C. F.I. S.A. cu sediul in Bucuresti, Str. [REDACTED], nr. 3-5, sector 6, nr. Reg. Com. J 40/ [REDACTED] 2000, cui [REDACTED] 2321, prin reprezentant ales S.C.A. [REDACTED] cu sediul in Bucuresti, str. [REDACTED] nr.12, sector 2, formulam

CERERE DE CHEMARE IN JUDECATA

Impotriva

- S.C. SC [REDACTED] I [REDACTED] S.R.L. cu sediul in Bucuresti, [REDACTED], nr.8, bl. [REDACTED], sc.2, ap.21, sect. 6, nr. Reg. Com. J 40/ [REDACTED] 1994, cui [REDACTED] 302
- S.C. FER [REDACTED] S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Str. [REDACTED] nr. 3-5, sector 6, nr. Reg. Com J40/ [REDACTED] 07.11.2000, cui [REDACTED] 2955

Pentru ca prin hotararea ce o veti pronunta sa dispuneti :

- 1) constatarea nulitatii contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 63 din 16 ianuarie 2004 de BNP ASOCIATI, notar C.S.S. [REDACTED], incheiat intre cei doi parati, pentru cauza ilita;
- 2) sa dispuneti obligarea paratei S.C. SC [REDACTED] I [REDACTED] S.R.L. la incheierea cu subscrisa a contractului de vanzare-cumparare pentru suprafata de teren de 825 mp situata in Bucuresti, r. 19 F (fost nr. 3-5)
- 3) obligarea paratelor la plata cheltuielilor de judecata generate de solutionarea prezentei cauze;

fata de urmatoarele

MOTIVE

(2)

I. In fapt

La data de 25 februarie 2002, intre subscrisa, in calitate de promitent cumparator si parata S.C. Sⁱ L^u S.R.L., in calitate de promitent vanzator, a intervenit un antecontract de vanzare-cumparare, actul fiind incheiat in fata notarului public I^o T^u si autentificat sub numarul 513.

Potrivit prevederilor contractuale, respectiv **cap.IV art.6**, parata S.C. Sⁱ L^u S.R.L., in calitate de vanzatoare-promitenta se obliga

*„... sa vanda cumparatoarei-promitente S.C. Fⁱ
... si diferența de teren de 825 m.p. ..., după解决area
litigiului al carui obiect îl formează situația juridică actuală a acestuia și
executarea hotărarii judecătoarești pronunțate în cauză.”*

Suprafata de 825 m.p. este parte din imobilul in suprafata totala de 4241 m.p, intabulat in cartea funciara nr.1966 – nr. cadastral 1342. Diferenta de 3416 m.p. face obiectul unui alt articol din antecontractul de vanzare cumparare incheiat intre reclamanta si parata S.C. Sⁱ L^u S.R.L.

In momentul incheierii antecontractului, partile au convenit inclusiv pretul terenului – 70 USD/m.p., precum si modalitatile de plata, vanzatoarea - promitenta obligandu-se, potrivit art.9 pct.2, „**sa nu modifice pretul si modalitatile de plata negociate si stabilite in prezentul antecontract de vanzare cumparare** „.

Perfectarea contractului de vanzare-cumparare a suprafetei de 825 m.p. a fost conditionata de solutionarea litigiului dintre parata SC Sⁱ L^u S.R.L. si o terța persoana – S.C. AEⁱ S.R.L. si care la momentul respectiv avea ca obiect clarificarea situației juridice a imobilului in discutie, respectiv stabilirea proprietarului acestuia (art.5 din antecontract).

Insa, paratele din prezenta cauza au incheiat contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 63 din 16 ianuarie 2004 de BNP , notar C^u Sⁱ S^u. Cauza acestui contract este una ilicita, partile acestuia incheind actul cu fraudarea intereselor subscrisei de creditoare.

(3)

4

Contractul a carui nulitate o solicitam a intervenit in conditiile in care S.C. S. I. S.R.L., prin contractul nr.513 din 25.02.2002, si-a asumat fata de noi obligatia, potrivit art.9 pct.3 din contract „sa nu instraineze terenul si constructiile ... „, DECI INCLUSIV SUPRAFATA DE TEREN PROMISA NOUA .

Prin urmare, cu fraudarea drepturilor si intereselor noastre si incalcarea obligatiilor prevazute prin antecontractul de vanzare-cumparare nr.513/25.02.2002, parata S.C. S. I. S.R.L. a vandut imobilul reprezentand teren in suprafata de 847,61 m.p. (mai mult decat suprafata de 825 mp pe care se angajase sa o vanda tot subscrisei) unei alte persoane juridice, refuzand neintemeiat executarea promisiunii bilaterale de vanzare cumparare si incheierea contractului de vanzare cumparare cu subscrisa .

In consecinta, pentru toate aspectele mai sus mentionate, va rugam ca prin hotararea ce o veti pronunta sa dispuneti:

- 1) constatarea nulitatii contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 63 din 16 ianuarie 2004 de BNP I, notar C. S. S. incheiat intre cei doi parati, pentru cauza ilita,
- 2) sa dispuneti obligarea paratei S.C. S. I. S.R.L. la incheierea cu subscrisa a contractului de vanzare-cumparare pentru suprafata de teren de 825 mp situata in Bucuresti, Str. nr. 19 F (fost nr. 3-5)
- 3) obligarea paratelor la plata cheltuielilor de judecata generate de solutionarea prezentei cauze;

In drept : art. 966, art. 968, art.969 , art.970, art.971, art.1073, art.1295, art.1802 Cod Civil.

In probatoriu : inscrisuri, interogatoriu, expertiza, martori si orice alta proba a carei necesitate va rezulta pe parcursul solutionarii litigiului .

S.C. F. S.A.
prin S.C.A.
Av.

(h)

Attorneys at law

Domnule Președinte,

Scrierile subscrise sunt destinate Domnului Președinte al României și sunt înmatriculate la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/2000, cod unic de înregistrare, prin S.C.A. "S.R.L." formulează prezenta.

CERERE PRECIZATOARE

În cadrul cererii de chemare în judecata ce face obiectul prezentului dosar în ceea ce privește capatul al doilea al cererii introductive, solicitandu-vă:

- sa dispuneti obligarea paratei S.C. F. "S.R.L." la încheierea cu S.C. F. "S.R.L." a contractului de vânzare-cumpărare pentru suprafața de teren de 825 mp (astfel cum rezulta din anecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 513/25.02.2002 de BNP II SA), suprafața rezultată din masurările cadastrale fiind 847,61 mp, iar cea inscrisă în cartea funciară cu caracter nedefinitiv nr. 44276 fiind de 835 mp și având nr. cadastral 1342/7/1. Imobilul menționat mai sus este situat în București, str. Vintilă Brătianu nr. 19 G (fost 19 F, fost 3-5), sector 6.

Celelalte capete de cerere, precum și motivarea în fapt și în drept raman cele expuse în cererea de chemare în judecata initială.

De asemenea, învederam faptul că forma juridică a subscrisei este în prezent societate cu răspundere limitată și nu societate pe acțiuni. Depunem alăturat o copie a certificatului de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, precum și încheierea judecătorului delegat care atestă modificarea formei juridice a societății din societate pe acțiuni în societate cu răspundere limitată.

S.C. F.

prin S.C.A. "S.R.L."

S.R.L.

Scrisoare de urmărire

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ANTECONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

S.C. S.i S.R.L., cu sediul în București , nr.8 bl.A35
 sc.2 ap.21 sector 6, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr.J40/1 1994, cont
 BCR Filiala sector 4 nr.2411.l. - 508./ROL, cod fiscal , reprezentată prin
 Director general și asociat unic Ing. C(P) , domiciliat în București str.
 nr.7 bl.B13 sc.1 ap.1 sector 6, în calitate de vânzătoare-promitentă și
S.C. F S.A., cu sediul în București Bd.
 nr.187 sector 6, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.J40/ 2000,
 cod fiscal R , cont bancar ROL, deschis la B.C.R. - Filiala
 sector 6, reprezentată legal de dl. administrator F. L , cetăean italian,
 domiciliat în Italia și cu reședință în București Bd. nr.53 bl.65 sc.A ap.29
 sector 4, în calitate de cumpărătoare-promitentă, au convenit încheierea prezentului
 antecontract de vânzare-cumpărare, în condițiile stipulate în cuprinsul acestuia și în
 considerarea dispozițiilor legale aplicabile în materie.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul contractului îl constituie promisiunea bilaterală de vânzare-
 cumpărare a imobilului situat în București, str. nr.3-5, sector 6,
 compus din teren în suprafață de 3416 m.p., din totalul de 4241 m.p., și construcțiile
 edificate pe acest teren.

Art.2. Terenul ce face obiectul prezentului antecontract a fost dobândit de către
 vânzătoarea-promitentă prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.
 din 10 septembrie 1997 la Biroul Notarului Public Mă R din București, act
 transcris sub nr.1 din 11.09.1997 la Judecătoria Sector 6 București, iar
 construcțiile prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.439 din
 21.01.1997 la Biroul Notarului Public L S , act transcris sub nr.18748 din
 12.11.1997 la Judecătoria sector 6 București, precum și prin actul adițional la acest
 contract, autentificat sub nr.2092 din 5.09.2000 la Biroul Notarului Public L S

Delimitarea și detalierea elementelor privind dimensiunile și vecinătățile
 imobilului ce face obiectul acestui antecontract sunt cuprinse în Anexa I, care face
 parte integrantă din prezentul act.

Imobilul care face obiectul prezentului antecontract de vânzare-cumpărare nu a
 fost scos din circuitul civil și nu este grevat de sarcini sau servituți, vânzătoarea-
 promitentă garantând pe cumpărătoarea-promitentă împotriva oricăror evicțiuni totale
 sau parțiale, conform art.1337 Cod civil.

III. PREȚUL

Art.3. Părțile au negociat un preț de 70 USD/m.p. teren pentru imobilul care
 formează obiectul antecontractului. Valoarea construcțiilor este inclusă în prețul
 terenului. Valoarea totală este de 239.120 USD (prețul nu include TVA) și va fi achitat
 conform capitolului următor.

(6)

IV. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.4. Suma de 120.000 USD + TVA se achită în rate lunare a 10.000 USD+TVA în intervalul 01.04.2002 - 31.03.2003, conform contractului de închiriere nr.208 din 25.02.2002.

Art.5. Suma de 119.120 USD + TVA se achită integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6. Vânzătoarea-promitentă se angajează să vândă cumpărătoarei-promitente S.C. F. SA, la același preț de 70 USD/m.p. și diferența de teren de 825 m.p. până la 4241 m.p., după soluționarea litigiului al cărui obiect îl formează situația juridică actuală a acestuia și execuțarea hotărârii judecătorești pronunțate în cauză.

Această promisiune de vânzare exclude construcția aflată actualmente pe diferența de teren sus-menționată.

Art.7. Terenul în suprafață totală de 4241 m.p. și construcțiile de pe acesta sunt identificate cu numărul cadastral 142 și sunt înscrise în curtea funciară nr.1966.

Art.8. La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare se va proceda la dezlipirea corpului de proprietate în suprafață de 3416 m.p. și la reînscrierea acestuia ca un corp de proprietate de sine stătător în aceeași carte funciară.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. Vânzătoarea-promitentă se obligă:

1. Să vândă către S.C. F. S.A., imobilul astfel cum a fost descris la Art.1, cap.II.

2. Să nu modifice prețul și modalitățile de plată negociate și stabilite în prezentul antecontract de vânzare-cumpărare.

3. Să nu îinstrâineze terenul și construcțiile.

④ În baza prezentului înserit să solicite biroului de carte funciară de pe lângă Judecătoria Sectorului 6, înscrerea intenției de a îinstrăina și interdicția de vânzare până la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare între cele două părți.

5. Să procedeze la dezlipirea corpului de proprietate teren și construcții de la cap.II și la reînscrierea ca un corp de proprietate distinct în cartea funciară.

Art.10. Cumpărătoarea-promitentă se obligă:

1. Să cumpere terenul și construcțiile aferente aşa cum au fost descrise la cap.II, la data expirării contractului de închiriere nr.208 din 25.02.2002.

2. Să achite prețul vânzării în condițiile negociate prin prezentul antecontract de vânzare-cumpărare.

VI. SANCTIUNI ȘI LITIGII

Art.11. Vânzătoarea-promitentă este obligată să achite cumpărătoarei-promitente 90.000 USD, cu titlu de daune, în situația în care nu-și respectă promisiunea de a vinde, în termen de 30 zile de la exprimarea în scris a refuzului de a vinde.

Art.12. În situația în care nu-și respectă promisiunea de cumpărare la data închirierii contractului de închiriere nr.208 din 25.02.2002, suma de 120.000 USD achitată conform art.4, se consideră contravaloarea chiriei pentru folosința imobilului, astfel cum a fost descris la art.1

Art.13. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile codurilor civil și comercial în materie.

Art.14. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă și o probează în condițiile legii.

Art.15. Toate litigiile privitoare la executarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar de instanța judecătorească competență de la locul situației imobilului.

Redactat la Biroul Notarului Public **I.T.** azi data autentificării actului, în 5 exemplare, din care 4 exemplare s-au înmănat părților.

VÂNZĂTOARE-PROMITENTĂ,
S.C. **S.i** SRL

reprezentată de
Dir. Gen. **P.** C.

(Handwritten signature)

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
I.T.

București

str. 8A
et.2 ap.3 sector 5

CUMPĂRĂTOARE-PROMITENTĂ,
S.C. **F.** SA

reprezentată de
Adm. **L.** O.

(Handwritten signature)

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. **513**
anul 2002 luna februarie ziua 25

In fața mea - **I.T.** - notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- C P. domiciliat în București str. r.7 bl.B13 sc.1 ap.1
sector 6, identificat cu CI seria DP nr.069037 din 15.10.2001 IGP - DEP,
- E L. cetățean-italian, domiciliat în Italia și cu reședință în nr.53 bl.65 sc.A ap.29 sector 4, identificat cu leg. prov. seria H nr.0096103 din 7.03.2001 eliberată de Ministerul de Interne, valabilă până la 6.03.2002.

După citirea actului, părțile au consimțit la autentificarea lui, semnând toate exemplarele. Consimțământul domnului F L! a fost în limba română, cunoscută de acesta.

In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat taxa de timbru în sumă de **1.600.000** lei cu chit.CEC Agenția Victoria.

S-a aplicat timbru judiciar în sumă de **50.000** lei.

S-a achitat onorariul în sumă de **1.600.000** lei cu chit. nr. **691**

NOTAR PUBLIC,
I.T.



(8)

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr / 25.02.2002



I.PARTILE CONTRACTANTE

- SC S.I. SRL , cu sediul in Bucuresti , Aleea , nr. 8 bl. A35, sc.B , et. 1 , ap. 21, sector 6 , inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/ 994 , cod fiscal 2, cont bancar nr. deschis la BRD- filiala Militari , reprezentata legal de dl. C.P. , in calitate de proprietara .

Si

- SC F. SA, cu sediul in Bucuresti , Bd. , nr. 187 , sector 6 , immatriculata in Registrul Comertului sub nr.J40 / 000, cod fiscal , cont bancar nr. L deschis la BCR- filiala sector 6 , reprezentata legal de dl. administrator F.L. , in calitate de chiriasa

au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere cu respectarea urmatoarelor clauze :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 – Obiectul contractului de inchiriere il constituie imobilul situat in str. , nr. 3-5 , sector 6 , conform planului situatie cadastral reprezentand anexa 1, constand din :

- 3.416 mp teren;
- 742,87mp cladiri suprafata desfasurata (birouri ,spatii magazin si depozite) ;

Art.2 – Societatea chiriasa foloseste spatiul inchiriat in scopul realizarii obiectului de activitate prevazut in actul constitutiv al SC F.

SA.(Comert en-gros si en-detaile cu materiale de constructii);

Art.3 –Imobilul, teren si constructie, conform anexei 1, ce face obiectul prezentului contract, sunt proprietatea exclusiva a SC : S.I. SRL , conform contractului de vanzare- cumparare autentificat sub nr. 10.09.1997 de BNP M.R. , respectiv a contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 439/31.01.1997 de BNP S.L. i a actului aditional la aceasta din urma autentificat sub nr. 2092 de BNP S.L. .

III.DURATA CONTRACTULUI

Art.4 – Contractul se incheie pe o perioada de 12 luni si intra in vigoare la data de 01.04.2002 ;

Art.5 – Daca chiriasul isi exprima intentia, contractul se poate prelungi in aceleasi conditii pentru o perioada de maxim 2 (doua) luni de la data 01.04.2003 – 30.05.2003.

Art.6 – Dupa expirarea termenului de inchiriere de 12, respectiv de 14 luni , chiriasul are posibilitatea sa cumpere imobilul care face obiectul prezentului contract in acord cu clauzele ce vor fi negociate separat .

Art.7- In caz contrar, contractul de inchiriere se desfiinteaza la data ajungerii la termen, iar chiriasul va fi evacuat in termen de 10 zile , in conditiile art.16 , cap.VIII.

IV. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

Art. 8 . Partile negociaza o chirie de 10.000 USD +TVA. Plata se va face cu ordin de plata in contul nr. 251100996376676 deschis la BRD – filiala Militari.

Art. 9- Chiria pentru luna aprilie 2002, se achita la data semnarii prezentului contract, iar pentru luna mai 2002, in termen de 7 (sapte) zile de la aceasta data.

Art.10 – Incepand cu luna iunie plata chiriei urmeaza sa fie efectuata lunar anticipat pana in data de 25 a lunii curente pentru luna urmatoare.

Art.11 – Intarzierea in plata chiriei si a utilitatilor, cu mai mult de 30 de zile de la data scadentei, atrage desfiintarea contractului , dar chiriasul datoreaza penalitati de 0,4% /zi de intarziere dupa 5 zile de la scadenta .

Art.12 – Pretul negociat ramane neschimbat pe toata durata contractului .

VI. OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

Art.13 – Proprietarul are urmatoarele obligatii :

- 1.) sa elibereze si sa predea imobilul in starea in care se afla la data intrarii in vigoare a contractului (01.04.2002) si liber de orice sarcini;
- 2.) sa se abtina de la orice fapte care ar avea drept consecinta tulburarea chiriasei in folosirea imobilului , tulburare de fapt sau de drept, cu exceptia situatiei in care chiriasul prin faptele sale prejudiciabile determina pe proprietar sa intervina ;
- 3.) sa nu instraineze imobilul inchiriat, care face obiectul prezentului contract ;
- 4.) sa permita chiriasei sa efectueze pe cheltuiala proprie lucrari de intretinere , amenajare si modernizare a imobilului inchiriat ;
- 5.) sa acorde dreptul chiriasei sa subinchirieze in tot /in parte spatiul catre alte societati comerciale;
- 6.) sa sprijine societatea chiriasa in rezolvarea oricarei probleme legata de buna exploatare si folosinta a imobilului inchiriat prin punerea la dispozitie a documentatiilor tehnice ;
- 7.) sa vanda exclusiv chiriasei terenul si constructiile inchiriate la data expirarii contractului de inchiriere daca aceasta isi va manifesta intentia ;

Art. 14 – Obligatiile chiriasei :

1. sa plateasca chiria negociaata in conditiile prevazute la capitolul IV;
2. sa obtina pe cheltuiala proprie toate avizele prevazute de lege pentru functionarea firmei ;
3. sa plateasca c/val. utilitatilor care vor fi facturate de furnizori catre SC S. i. SRL , (energia electrica , apa , gaze, telefon , gunoi etc). In acest sens la primirea facturii, proprietarul va emite catre chiriasa dispozitie de incasare si copie dupa factura furnizorului, cel mai tarziu a doua zi lucratoare, iar contravaloarea va fi achitata in termen de 5 zile de la data emiterii.
4. sa obtina autorizatiile pentru orice modificare a constructiei , sau orice investitie edificata pe terenul inchiriat;
5. sa suporte eventualele sanctiuni aplicate de organele de control pentru neregulile in exploatarea bunului inchiriat.
6. Subanchirierea este permisa sub conditia avizarii contractelor de subanchiriere de catre proprietar in scopul verificarii conditiilor de reziliere si a termenului de subanchiriere.

(10)

7. Sa respecte contractele de inchiriere in derulare pe spatiile de magazine de la parter corpul A (conform anexei) cel putin 60 de zile de la intrarea in vigoare a prezentului contract .

VII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.15 – Incetarea contractului intervine in urmatoarele situatii :

- 1.) expirarea termenului contractual;
- 2.) acordul partilor;

VIII. REZILIEREA

Art.16- Partile convin ferm ca in cazul in care chiriasa nu achita chiria sau contravalorearea utilitatilor in conditiile capitolului IV art.11 , proprietarul va evaca bunurile chiriasului dupa trecerea a 10 zile de la expirarea celor 30 zile de la scadenta , fiind in drept sa patrunda in orice mod in imobilul in care a fost inchiriat si nu va raspunde de bunurile evacuate .

Art. 17 – Rezilierea contractului poate fi ceruta de oricare parte cu respectarea unui preaviz de 60 zile lucratoare. Termenul incepe sa curga de la data comunicarii in scris a preavizului . Acesta va fi comunicat prin intermediul executorilor judecatoresti.

IX.ALTE CLAUZE

Art.18 – Partile se obliga sa nu modifice unilateral prezentul contract .

Art. 19 – Prevederile prezentului se completeaza cu dispozitiile din codul civil si comercial in materie;

Art. 20 - Toate litigiile vor fi solutionate pe cale conciliabila; in caz contrar , de instanta judecatoreasca competenta de la locul incheierii contractului .

Drept pentru care s-a intocmit prezentul contract in 2(doua) exemplare, semnate de parti fara obiectiuni , azi 25.02.2002

Proprietar,
SC S. I.

SRL

Dir.gen. P.C.

SC I F.

Chirias,
SA

Adm. F.L.

(11)

3933 23 FEB 2004



S-a cerut autentificare, după ce a fost inscris:

(2)

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

C.C. S.C. S.I. S.R.L., cu sediul în București, str. nr. 7, bl. B13, sc. 1, parter, ap. 1, sector 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/ 21.06.1994, având Cod Unic de Înregistrare : în reprezentantul său legal domnul **C.P.**, domiciliat în București, str. nr. 7, bl. B13, sc. 1, ap. 1, sector 6, identificat cu CI seria DP nr. , eliberată de IGP-DEP la data de 15.10.2001, CNP !, conform Deciziei Asociatului Unic din data de 15.01.2004, emisă de **SC S.I.**, în calitate de vânzătoare,

și

- S.C. FER S.R.L., cu sediul în București, str. nr. 3-5, sector 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/ 27.11.2000, având Cod Unic de Înregistrare prin reprezentantul său legal domnul **C.E.**, domiciliat în București, şos. nr. 26, bl. 64, sc. B1,B2, et. 8, ap. 130, sector 2, identificat cu BI seria GR nr. , eliberat de Secția 7 Poliție București la data de 27.07.1995, CNP !, conform împunerării nr. 1 din data de 14.01.2004, emise de S.C. FER S.R.L. în calitate de cumpărătoare.

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții:

Prezentul contract este supus reglementarilor art. 1294 – 1370 ale Codului Civil, Legea 54/1998 privind circulația juridica a terenurilor, Legea 7/1996 a cadastrului și publicitatii imobiliare.

Prezentul contract reprezintă o executare a tranzacției dintre S.C. ! S.C. S.R.L. și S.C. AE S.R.L., prin care s-a stabilit stingerea litigiilor dintre părți și vinderea de către S.C. ! S.C. S.R.L. a suprafeței de teren de 847 mp, pe care se află amplasată construcția proprietatea S.C. AE S.R.L. către persoana desemnată de acesta din urmă, respectiv S.C. FER S.R.L.

Subscrisa S.C. S.R.L., prin reprezentant **C.P.**, transmite prin vanzare către S.C. FER S.R.L., prin reprezentant **C.E.**, întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în București, str. nr. 19 F (fost 3-5), sectorul 6, compus din terenul în suprafață de 847,61 m.p. și construcția existentă pe acesta în suprafață construită la sol de 49,50 m.p., amplasata la parter, compusă din vestibul, hol, grup sanitar, vestiar și centrala termică, având numărul cadastral /7/1.

Terenul face parte din suprafață totală de 4.241 mp (din măsurătorile cadastrale a rezultat o suprafață de 4251 mp), intabulat în Cartea Funciară nr. 1966 a localității București - sector 6, conform încheierii nr. 2816 din data de 01.11.1999, emisă de Biroul de Carte Funciară - Judecătoria Sector 6 București.

Intreg imobil situat în București, str. nr. 19 F (fost 3-5), sectorul 6 compus din teren în suprafață totală de 4241 mp (din măsurătorile cadastrale a rezultat o suprafață de 4251 mp) și construcțiile edificate pe acesta, respectiv "Construcții industriale" Corp A-parter în suprafață construită la sol de respectiv 49,50 mp., și de respectiv 176,96 mp., "Magazie" în suprafață construită la sol de 406,51 mp, și "Cabină portată" în suprafață construită la sol de 6,76 mp. a fost dezmembrat în:

- Lotul nr. 1 cu numărul cadastral provizoriu 1342/7/1 - compus din Teren în suprafață de 847,61 mp (pe care este amplasată și construcția compusă din parte și etaj, cu suprafața construită la sol de 337,40 mp, proprietatea S.C. "AE"



(13)

" SRL) și Construcție Industrială Corp A - parter în suprafață de
sol de 49,50 mp și

- Lotul nr. 2 cu numărul cadastral provizoriu 1342/7/2 - componșă suprafata de 3403,45 mp și Construcție Industrială Corp A - parter și suprafață construită la sol de 176,96 mp, cu o suprafață utilă de 362,07, în suprafață construită la sol de 406,51 mp., și "Cabină portată" în suprafață construită la sol de 6,76 mp.

Pentru acest imobil s-a folosit inițial numărul postal 3-5 pe str.

conf. Certificatului nr. 51461/12234/18.07.2003, emis de Primăria Mun. București, Sector Nomenclatură Urbană, s-a modificat acest numar postal, atribuindu-se un nou număr poștal 19 F.

Terenul ce face obiectul prezentului contract are următoarele vecinătăți:

- la Nord, pe o latură de 22,28 mp, proprietatea S.C. T. S.R.L.
- la Est, pe o latură de 28,48 mp și pe o latură de 13,20 mp, proprietatea S.I. S.R.L.
- la Sud, pe o latură de 13,76 mp, pe o latură de 6,30 mp și pe o latură de 1,93 mp, proprietatea S.C. S.I. S.R.L.
- la Vest, pe o latură de 38,50 mp și pe o latură de 4,35 mp, str.

Societatea comercială S.I. S.R.L. prin reprezentant C.P.

dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract, astfel:

- terenul intravilan, situat în București, str. nr. 19 F (Sector 3), sectorul 6, în suprafață de 847,61 m.p., ce face obiectul prezentului contract dezmembrat ca lotul 1 din terenul în suprafață totală de 4.241 mp, măsurătorile cadastrale a rezultat o suprafață de 4251 mp, din totalul de 9.204 mp, prin cumpărare, de la SC IN SA, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3526/10.09.1997, de Notar Public M.R., cu sediul în București, str. nr. 105, sector 1, transcris sub nr. 13945 de Judecătoria Sector 6 București; ce a avut nr. cadastral inițial 1342 iar ulterior a fost reacordat nr. cadastral 1342/7 pentru refacerea adresa nouă și a fost înmatriculat în Cartea Funciară nr. 1966 a localității București sector 6, conform încheluirii nr. 2816/01.11.1999, emisă de Biroul de Carte Funciară - Judecătoria Sector 6 București. SC IN SA, rândul său, a dobândit terenul în suprafață totală de 9.204 mp în baza Certificatului de Atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, seria nr. 0467, 1996 eliberat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului București, transcris sub nr. 2617/1996, de Judecătoria Sectorului 6 București; construcția-parter în suprafață construită la sol de 49,50 m.p., edificată pe acesta, a fost dobândita, prin cumpărare de la SC G. S.A., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 439/31.01.1997, de Notar Public L.S. Actului Adițional la contractul de vânzare-cumpărare sus menționat, autentificat sub nr. 2092/05.09.2000, de Notar Public I L.S., transcris sub nr. 18748/1997, de Judecătoria Sector 6 București, și a fost realizată conform Autorizației de Construcție nr. 7V/11.12.1990, eliberată de Primăria Sectorului 6 București.

Pe terenul în suprafață de 847,61 mp ce face obiectul prezentului contract se urmărește construcția în suprafață construită la sol de 49,50 mp, ce face de asemenei obiectul prezentului contract precum și construcția în suprafață construită la sol de 337,40 mp compusă din parter și etaj, cu o suprafață utilă de 695,42 mp., proprietatea S.C. "AE

SRL, dobândită astfel: suprafața de 501 mp. prin cumpărare conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 18098/12.05.1995, emis de

14

statul de Stat al Sectorului V București, transcris sub nr. 800/18.01.1998
Judecătoria Sectorului 6 București, iar restul suprafetei pana la 695.42 prin edificare la
anul 1998, aşa cum rezultă și din documentația cadastrală în baza căreia s-a eliberat
numărul cadastral 1342/7/1.

Noi, părțile contractante, declarăm că, cunoaștem acest aspect și suntem de acord cu
încheierea prezentului contract în aceste condiții urmând ca îndeplinirea tuturor formalităților
de publicitate imobiliară și fiscale, din care să rezulte acastă situație, să se facă ulterior
întocmirii prezentului contract.

Societatea Comercială **S.I.** S.R.L. prin reprezentant **C.P.**
declără pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 din Codul Penal, cu privire la
falsul în declarații, că terenul ce face obiectul prezentului contract se află în proprietatea sa.
Este liber de sarcini, procese sau servituți, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui
act normativ de trecere în proprietatea statului, nu a fost înștrăinat sau ipotecat altor persoane
fizice sau juridice; nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe roțul instanțelor judecătorești cu
excepția litigiilor arătate și stinse prin Tranzactia încheiată între S.C. **S.I.**

S.R.L. și S.C. **A.E.** S.R.L., autentificată sub nr. 61 /16.01.2004, de acest birou
notarial, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, conform
celor de sub P.II.2, din Cartea Funciară nr. 1966, a localității București-sector 6, emisă în
copie Extras sub nr. 119 din data de 14.01.2004, de Judecătoria Sectorului 6 București -
Biroul de Carte Funciară și garantând pe societatea cumpărătoare de răspunderea pentru orice
viciu sau evicțiune totală sau parțială, din fapți personal sau a unui terț, conform art. 1337 Cod
Civili. În acest Extras de Carte Funciară, sub IIIII, este menționată existența unui litigiu,
dosar 12212/2000, notat în Cartea Funciară, conform încheierii /12.04.2002, dar acest
litigiu a fost stins, prin Tranzactia încheiată între S.C. **S.I.** S.R.L. și S.C. **A.E.**

S.R.L., autentificată sub nr. 61 /15.01.2004, de acest birou notarial, arătată mai
sus. Noi, partile contractante, scutim Biroul de Carte Funciară al Judecătoriei Sector 6 și
Biroul Notarului Public de cercetarea registrelor de sarcini pînă la ziua de 16 ianuarie 2004.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi de către societatea vânzătoare, conform
Certificatului Fiscal pentru persoane juridice nr. 00595 din data de 13.01.2004, emis de
Primăria Sectorului 6 București- Serviciul Public pentru Finante Publice Locale, iar de la
această dată ele trec în sarcina societății cumpărătoare, care suportă taxa și onorariul pentru
autentificarea acestui contract.

Transmiterea proprietății de drept și de fapt asupra imobilului de către
societatea cumpărătoare, are loc astăzi, data autentificării prezentului contract de
vanzare-cumparare fără nici o alta formalitate.

Prețul vânzării este de 59.290 (cincizeci nouă mii douăsute nouă zeci) dolari americană
USD, echivalentul sumei de 1.932.320.390 (un miliard nouăsute trei zeci și nouă milioane trei
sute douăzeci și cinci mii treisute nouăzeci) lei, plus 11.265 (unsprezece mii douăsute șaisprezece) lei
USD, echivalentul sumei de 367.137.615 (treisuteșaisprezece mii zece și nouă milioane una și
trei zeci și patru mii șaisprezece) lei, ce reprezintă TVA, calculat la cursul B.N.R. din
data de 15.01.2004, 1 \$ = 32.591 lei, sumă pe care societatea vânzătoare prin reprezentant

C.P. declară că a primit-o în întregime de la societatea cumpărătoare, prin
reprezentant **C.E.**, prin transfer bancar, până la semnarea prezentului înscris și nu
mai are nici un fel de pretenții de nici o natură față de aceasta.

Societatea Comercială FER S.R.L., prin reprezentant **C.E.**, cumpără
de la S.C. **S.I.** S.R.L., prin reprezentant **C.P.**, imobilul descris mai
sus, cu prețul indicat și în condițiile menționate în prezentul contract și declară că este de
acord cu conținutul acestuia.

Subscrisa societate cumpărătoare, cunoaște situația juridică și de fapt a imobilului pe
care îl cumpără, stie că nu are alte sarcini sau servituti, în afara de litigii care au fost stinse

SPRE NESCHIMBARE

NOTAR PUBLIC

C.P.



ROMÂNIA
MINISTERUL DE JUSTIȚIE



BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
București, şos. nr. 4, bl. 3, sc. B, et. 3, ap. 60, Sectorul 2
Telefon: 243.36.53 / Fax: 242.94.17

10
NS

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 63
16 Ianuarie 2004

În fața mea, **C.S.S.**,
direcției de mai sus, s-au prezentat:

notar public, la sediul

C.P. domiciliat în București, str. nr. 7, bl. B13, sc. 1, ap. nr. 1, sector 6, identificat cu CI seria DP nr. liberată de IGP-DEP la data de 15.10.2001, CNP

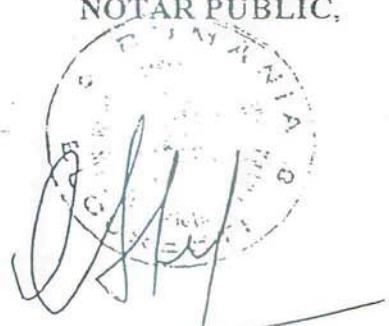
C.E. domiciliat în București, şos. nr. 26, bl. 64, sc. B1,B2, et. 8, ap. 130, sector 2, identificat cu BI seria GR nr. [REDACTAT], eliberat de Secția 7 Poliție București la data de 27.07.1995, CNP 1, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscriș și au semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu **24.370.000** lei, cu chitanța nr.OP...../2004, emisă de acest birou.

S-a încasat onorariul de **10.845.000,7** lei, cu chitanța nr. OP..../2004, emisă de acest birou și 50.000 lei, timbru judiciar. **2.060.550 V4**

NOTAR PUBLIC,



Notar Public

Legalizarea pe verso

(16)

ROMANIA
TUROUR NOTARUL PUBLIC
SECUUL STR. ILFOV NR. 1, ET. 2, AP. 3
Sector 5, BUCURESTI

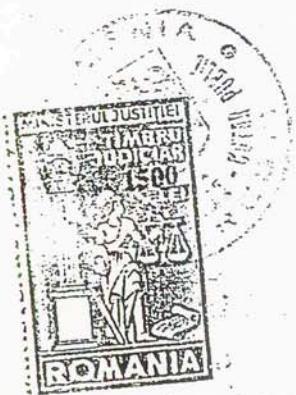
INCHIERE DE LEGALIZARE COMESA

Anul 1971. Data 24 Ianuarie 1978

PETRONELA CIORODĂ notar public, legalizează acestă copie
conform cu încheierea prezentată locul vânzării
case nr. 2 pe o etajă de patru, sector II
pentru 1 apartament cu 250.201.676.744 lei, închiriat la
S-a plătit o sumă de 100.000 lei la chirie
nr. 73700672724.224

2765

NOTAR PUBLIC
LO



(17)

ROMANIA

DOSAR NR: I 2003

TRIBUNALUL BUCUREŞTI SECȚIA A VI-A COMERCIALĂ
SENTINȚA COMERCIALĂ NR. ~~1000~~

Sedinta publică de la: 1.07.2005.

Tribunalul compus din:

PREȘEDINTE: A *A.M.I.*
GREFIER: I *I.T.*

Pe rol soluționarea cauzei comerciale de față privind pe reclamanta SC *F*
SRL și pe parata SC *S.I.* SRL.

I Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 20.06.2005, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărare, cand tribunalul, având nevoie de timp pentru a delibera a amanat pronunțarea la data de 27.06.2005, apoi la 1.07.2005, cand a hotarat următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând constată:

Prin cererea formulată al 19.08.2003 înregistrată pe rolul acestui Tribunal sub nr.14789/2003 reclamanta SC *F* SA a chemat în judecată pe părăta SC *S.I.* SRL solicitând obligarea părâtei la plata sumei de 14.552 USD/lună, daune interese moratorii echivalent al prejudiciului suferit ca urmare a executării cu întârziere a obligației contractuale și la plata daunelor cominatorii pentru fiecare zi de întârziere până la data executării obligației asumate prin contractul de închiriere nr.208/2002 și antecontractul de vânzare-cumpărare nr.513/2002, cu cheltuieli de judecată.

In motivarea cererii se arată că între părți a intervenit antecontractul de vânzare-cumpărare nr.513/2002 prin care părăta se obligă să vândă reclamantei terenul în suprafață de 3416 mp și construcțiile edificate pe acesta situate în str.¹ nr.3-5,sector 6. Prețul a fost negociat la suma de 239.120 USD care urma să fie achitat astfel : suma de 120.000 USD se achită în rate lunare de 10.000 USD, conform contractului de închiriere nr.208/2002 iar diferența urma să fie achitată la data autentificării vânzării. Părăta s-a obligat să vândă imobilul la data expirării contractului de închiriere menționat. După expirarea termenului de un an pentru care fusese închiriat imobilul, reclamanta și-a manifestat intenția de a prelungi contractul până la 30.05.2003. Înainte de expirarea contractului de închiriere, părăta a fost pusă în întârziere cu privire la executarea obligației de vânzare a terenului. Totuși a tergiversat încheierea contractului motivând nefinalizarea documentației cadastrale, deși pentru aceasta avusese la dispoziție 1 an și 2 luni. Mai târziu în data de 4.07.2003 părăta a emis o factură reprezentând penalități la plata chiriei și a condiționat încheierea vânzării de plată facturii. Deși a fost anunțată că plata facturii va fi efectuată concomitent cu achitarea restului de preț, nici până în prezent părăta nu a comunicat poziția față de termenul când înțelege să vândă terenul. Întârzierea în executare a generat prejudicii reclamantei reprezentând căștigul nerealizat din subînchirierea imobilului.

In drept, au fost invocate disp.art.1073, 1080-1083 Cod civil.

af - ce ruf aleal
Kest

(18)

Au fost anexate cererii următoarele inscrisuri: corespondența purtată între părți, contractul de închiriere, antecontractul de vânzare-cumpărare, contracte de închiriere încheiate de reclamantă cu terțe societăți privind imobilul în litigiu.

Părâta a depus intâmpinare la 10.10.2003, invocând excepția prematurității promovării actiunii în temeiul art.720¹ Cpc. Pe fondul cauzei a arătat că actiunea este neîntemeiată. Din luna august 2003 documentația a fost pregătită de părâta iar reclamanta a fost convocată la notar pentru perfectarea vânzării, dar aceasta nu s-a prezentat.

Din conținutul antecontractului rezultă că părâta avea cunoștiință de existența unui litigiu cu un terț cu privire la o suprafață de teren. Până în mai 2003 s-au purtat negocieri pentru a include în actul de vânzare-cumpărare și portiunea aflată în litigiu. Aceste demersuri nu s-au finalizat astfel încât procedura de desprindere cadastrală a suprafaței de 3416 mp a inceput în luna mai 2003.

Contractul nu a putut fi încheiat în luna iunie deoarece reclamanta s-a prezentat la notar precizând că urmează să contracteze un credit pentru a achita diferența de preț. A apărut necesitatea pregătirii documentației în raport cu exigențele băncii, întreaga documentație fiind finalizată în august 2003.

La 5.11.2003 reclamanta a precizat cererea de chemare în judecată solicitând instanței să pronunțe o hotărâre judecătorească care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare pentru terenul și construcțiile situate în nr.3-5, sector 6 și să fie obligată părâta la plata de daune interese în valoare de 480.000.000 lei pe lună, prejudiciu suferit de reclamantă ca urmare a neexecuției obligației de transfer a dreptului de proprietate.

Se arată de reclamantă că începând cu 1.06.2003 a fost pusă în situația de a ocupa terenul și construcțiile fără titlu, astfel încât nici nu le-a mai putut subînchiria. Se precizează că prejudiciul previzibil constă în veniturile obținute din subînchiriere, părâta fiind ținută să răspundă și pentru prejudiciul imprevizibil. Vina părâtei în neexecuțarea obligației imbracă formă intenției deoarece nu a finalizat documentația cadastrală deși a avut la dispoziție 14 luni, comunicând cu adresa 235/2003 că mai are nevoie de o lună pentru finalizarea documentației. La 18.06.2003 părâta nu s-a prezentat în fața notarului pentru autentificarea contractului și a condiționat vânzarea de efectuarea de către reclamantă a unor plăți care nu au nici o legătură cu cele două contracte. Consecințele pecuniare ale stării create de către părâta constau în amenzi contravenționale pentru ocuparea ilegală a spațiului pentru lipsa autorizațiilor de funcționare, cheltuielile necesare și utile pentru aducerea în stare de utilizare a construcțiilor aflate pe teren făcute de reclamantă în considerarea dobândirii dreptului de proprietate.

În ședință publică din 23.01.2004 Tribunalul a constatat că cererea precizatoare este tardiv formulată și a disjuns-o. A incuiționat probele cu acte, interrogatoriu și expertiză contabilă.

La termenul din 2.06.2004, Tribunalul respins excepția prematurității cererii și a dispus formarea unui nou dosar conținând cererea modificatoare disjunsă.

S-a format astfel dosarul 8114/2004 continând cererea intitulată „Precizări”.

În ședință publică din 8.11.2004 Tribunalul a dispus conexarea dosarului nr.8114/2004 la prezenta cauză deoarece a constatat că cererea modificatoare nu poate fi soluționată distinct de cererea principală.

(19)

Raportul de experiză contabilă întocmit de expert **G.M.** a fost înaintat instanței la 24.02.2005 fiind completat corespunzător la cererea instanței, ca urmare a încuviințării obiecțiunilor formulate de părță.

Prin cerere formulată la 30.10.2003 înregistrată sub nr. 17747/2003 reclamanta SC **S.I.** SRL a chemat în judecătă pe părță SC **F.**

SRL solicitând a se dispune rezoluționea antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 513/2002 la BNP **I.T.** și radierea mențiunii actului din Cartea Funciară.

În motivarea cererii reclamanta a arătat că prin antecontract de vânzare-cumpărare menționat părțile au hotărât ca reclamanta să vândă suprafață de 3416 mp teren și construcții, convenind asupra pretului și datei vânzării. Deși între părți s-a purtat o vastă corespondență din care rezultă că promitenta este de acord să se achite de obligații și să cumpere imobilul, aceasta refuză să-și indelinească obligația. La 5.09.2003 nu s-a prezenta la BNP **D.G.** unde fusese convocată prin adresele din 29.08.2003 și 4.09.2003. Prin cererea ce face obiectul dosarului 14789/2003 s-a solicitat obligarea la plata daunelor moratorii și cominatorii dar nu și la executarea obligației de a vinde imobilul. Reclamanta solicită instanței să constate că părță a fost pusă în întârziere dar a refuzat să se prezinte la notar în vederea executării obligației de cumpărare.

În drept, au fost invocate disp.art.969-970 și 1020-1021 Cod civil.

Cererea a fost legal timbrată cu suma de 103.000 lei taxă judiciară și timbru judiciar aferent.

Au fost atașate cererii următoarele inscrisuri: încheiere de certificate nr. 7496/2003, convocații adresate părții, antcontractul de vânzare-cumpărare.

Părță a depus întâmpinare la 22.12.2003 solicitând respingerea acțiunii ca neîntemeiată. Se arată de părță că reclamanta nu și-a respectat obligația de finalizare a documentelor cadastrale, indispensabile efectuării vânzării, iar la termenul din 18.06.2003, fixat pentru vânzare, notarul public a constatat că dezlipirea nu fusese efectuată iar vânzarea nu putea fi realizată.

Ulterior, reclamanta a condiționat efectuarea vânzării de plată unei facturi în valoare de peste 1 miliard lei. Părță s-a declarat de acord cu reglementarea acestor probleme odată și în momentul în care urma să se facă autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

Părță mai arată că la 19.08.2003 a solicitat instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Ca o consecință a demersului juridic pe care l-a întreprins, reclamanta a fixat pentru data de 5.09, termen pentru efectuarea vânzării.

În drept, au fost invocate disp. art. 115 și 164 Cpc.

Părțile au depus pe parcursul judecării cauzei documente constând în corespondență purtată.

Prin sentință civilă nr. 4941/16.04.2004 a fost admisă excepția de necompetență materială și s-a dispus declinarea cauzei la Judecătoria sectorului 6 București.

Curtea de Apel București prin decizia comercială nr. /2004 a casat sentința menționată și a trimis cauza spre rejudicare la Tribunalul București – Secția a VI-a Comercială unde a fost înregistrată sub nr. I: /2004.

Instanța a dispus, constând îndeplinite condițiile art. 164 Cod procedură civilă, conexarea cauzei ce face obiectul dosarului 2004 la dosarul 2003.

d. cecal
vsl

20

Față de cele menționate, tribunalul se reține investit cu o cerere principală modificată (prin cererea conexă ce face obiectul dosarului nr. 2004) având ca obiect pronuntarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare cumpărare imobiliară și obligarea părâtei la plata despăgubirilor pentru neexecutarea obligației de înstrăinare a imobilului, precum și o cerere conexă de rezoluție a antecontractului de vânzare cumpărare și rădieră mențiune antecontract din cartea funciară.



Verificând materialul probator administrat, tribunalul retine:

La data de 25.02.2002 între reclamantă în calitate de cumpărătoare promisentă și părătă, vânzătoare promisentă s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.513/25.02.2002 la BNP IT, având ca obiect promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a imobilului situat în București, str. nr.3-5, sector 6 și a construcțiilor edificate pe teren pentru suma de 239.120 USD.

Părțile au stabilit că suma de 120.000 USD plus TVA să se achite în rate lunare a către 10.000 USD plus TVA, în intervalul 1.04.2002-31.03.2003 conform contractului de închiriere nr.208/25.02.2002, suma de 119.120 USD plus TVA urmând a fi achitată la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

In art.8 se menționează că, la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare se va proceda la dezlipirea corpului de proprietate în suprafață de 3.416 mp și la reînscrierea acestuia ca un corp de proprietate de sine stătător.

In art.9 sunt redate obligațiile părâtei, respectiv de vânzare a bunului la prețurile și moedenitățile de plată negociate, în timp ce în art.10 sunt prevăzute obligațiile reclamantei de a cumpăra terenul la expirarea contractului de închiriere și de a achita pretul în condiții negociate.

La cap.VI din antecontract se menționează că părăta este obligată să achite reclamantei 90.000 USD cu titlu de daune în situația în care nu-și respectă promisiunea de a vinde în 30 de zile de la exprimarea în scris a refuzului de a vinde.

Dacă reclamanta nu-și respectă promisiunea de cumpărare la data incetării contractului de închiriere nr.208/2002, suma de 120.000 USD achitată conform art.4 se consideră contravaloare chirie pentru folosința imobilului.

Contractul de închiriere nr.208/25.02.2002 a fost încheiat pe o perioadă de 12 luni, prelungindu-se prin act adițional până la 30.05.2003. Conform art.6 și 7, după expirarea termenului de închiriere, chiriașul avea posibilitatea să cumpere imobilul în raport cu clauzele negociate separat, în caz contrar ccontractul desființându-se la termen, chiriașul urmând să fie evacuat.

Coroborând art.10.1 din antecontractul de vânzare-cumpărare cu art.5 din contractul de închiriere rezultă că obligația reclamantei de cumpărare a imobilului a devenit efectivă la 30.05.2003.

La 20.05.2003 reclamata îl aduce la cunoștință părâtei că se poate încheia contractul de vânzare-cumpărare la 30 mai 2003. În replică la 29.05.2003 părăta comunică faptul că a procedat la contractarea lucrărilor de măsurători pentru desprinderea suprafetei de 3416 mp, iar la 16.06.2003 îi comunică faptul că este în măsură să finalizeze vânzarea, fixând termen pentru încheierea contractului 18.06.2003.

La 18.06.2003, cu adresa nr.282, reclamanta îi comunică părâtei că întrucât există litigiu asupra terenului pretul nu mai poate fi același urmând să suporte o reducere corespunzătoare, artând că există posibilitatea încheierii contractului cu garantarea pentru

(21) 21

evicțiune, desființarea contractului, perfectarea vânzării cu reducerea prețului în schimbul înlătrurării garanției pentru evicțiune.

La 26.06.2003 reclamanta se declară de acord cu vânzarea în condițiile negociate (a se vedea adresa nr.303), iar părâta comunică cu adresa nr.236 că nu mai înțelege să garanteze pe cumpărătoare pentru evicțiune.

La 15.07.2003 părâta îi comunică reclamantei că au intervenit elemente care impiedică executarea obligației, dar la 22.07.2003 (a se vedea adresa nr.239) îi solicită achitarea a două facturi angajându-se să se prezinte la notar pentru vânzarea terenului.

Cu adresa nr.332/22.07.2003 reclamanta îi comunică faptul că este de acord cu plata facturii reprezentând penalități de întârziere, la data autentificării contractului, precum și restituirea materialelor aflate în incinta unității, după perfectarea vânzării solicitându-se părâtei să comunice data prezentării la notar.

Se constată că la 22.07.2003 a existat un nou acord al părților pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare. La 20.08.2003, părâta comunică finalizarea documentației cadastrale și situația facturilor neachitate iar reclamanta, două zile mai târziu îi atrage atenția părâtei că plata penalităților se va efectua concomitent cu plata diferenței de preț și că, în mod incorrect părâta condiționează vânzarea de obligație ce nu au fost asumate de reclamantă (a se vedea adresele 241 și 407).

Notarul public **M.P.** a comunicat instanței cu adresa nr.382/2004 că la biroul său a avut loc o întâlnire între reprezentanții părților, dar nu poate preciza dacă această dată a fost 16.06.2003.

La 29.08.2003, părâta o convoacă pe reclamantă la BNP **G.D.** pentru data de 5.09.2003 ora 10,00 pentru perfectarea vânzării aşa cum rezultă din adresele nr.242 și 243.

BNP **G.D.** a întocmeste încheierea de certificare nr.7496/5.09.2003 în care menționează că reclamanta nu s-a prezentat pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

Părâta este proprietara imobilului în litigiu aşa cum rezultă din contractele de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.439/1997 la BNP **L.S.** și 3526/10.09.1997 la BNP **M.R.**

Față de cele menționate anterior instanța retine că pentru soluționarea în mod corect și legal a prezentei cauze, trebuie pornite la obligațiile asumate de părți și stabilirea imprejurărilor care au determinat neperfecționarea vânzării.

După închiderea contractului de închiriere la 30 mai 2003, între părți nu a intervenit un acord de voînță în sensul prelungirii locațiunii, iar termenul de perfectare a vânzării a devenit incert deoarece, pe de o parte părțile nu au stabilit o dată certă cu excepția zilelor de 18.06.2003 și 5.09.2003, ambele comunicate de părâtă reclamantei. Nu s-a făcut nici o dovadă că o întâlnire a părților a avut loc pe 18.06.2003, iar dacă o astfel de întâlnire a avut loc la 16.06.2003, nu se pot stabili circumstanțele în care nu a fost realizat acordul de voînță.

Nerealizarea acestui acord la 5.09.2003 este în totalitate imputabilă reclamantei deoarece nu s-a prezentat la notar.

Chiar dacă la 19.08.2003, reclamanta declanșează procedura judiciară având în vedere discuțiile dintre părți și neachitarea anumitor debite recunoscute de către reclamantă, aceasta era obligată să-și respecte obligația de cumpărare a imobilului care presupune implicit prezentarea în fața notarului public.

J. M. D. 21

22

După data de 5.09.2003, părâta nu a mai fost tinută de obligația de a înstrăina imobilul.

Se adaugă faptul că prin cererea inițială reclamanta nu a solicitat să se pronunțe o hotărâre care să țină act de vânzare-cumpărare, ci numai daune interese până la executarea obligației de vânzare. Abia la 5.11.2003 (fila 69 din dosar), după data propusă de părâtă pentru perfectarea vânzării -5.09.2003- reclamanta a solicitat pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Așadar, condițiile care au stat la baza neperfectării vânzării la 5.09.2003 se retin ca fiind imputabile reclamantei-părâte și împiedică pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare cumpărare. Imprejurarea că actul de dezmembrare a fost incheiat la 16.01.2004, nu este relevantă deoarece este importantă data intocmirii documentației cadastrale. După această dată actul de dezmembrare se putea intocmi oricând.

De asemenea, faptul că părâta în prezent nu mai este de acord cu incheierea contractului în formă autentică nu poate fi o dovedă a relevi credințe în condițiile în care din mai 2003, când trebuia incheiat contractul până în 2005 s-au modificat preturile de vânzare a imobilelor, iar din septembrie 2003 nu a mai fost ținută de obligația de a înstrăina bunul.

În lumina principiului executării în natură a obligațiilor și reparării în natură a pagubelor, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare dacă promitentul vânzător nu-și respectă obligația de vânzare. La 5.09.2003 părâta s-a declarat de acord cu perfectarea vânzării (în adresa nr. 242/2003 se arată: „pentru a termina acest război al scrisorilor vă convocăm la data de 5.09.2003, în vederea realizării tranzacției”- fila 6 dosar nr. 17747/2003), iar la această dată reclamanta nu înregistrase pe rolul instanței cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, nici măcar nu exista o cerere de obligare a părâtei la executarea obligației de vânzare. Totuși, reclamanta nu se prezintă pentru perfectarea vânzării, iar 2 luni mai târziu solicită instanței să pronunțe o hotărâre care să constate vânzarea.

Instanța ar fi putut admite cererea modificată numai în situația în care ar fi constatat că părâta a refuzat să execute obligația de a vinde, ori în cauză reclamanta este cea care nu s-a prezentat pentru perfectarea vânzării.

Se adaugă faptul că nici până în prezent reclamanta nu a făcut dovada că a achitat plata penalităților izvorâte din contractul de închiriere, în condițiile în care perfectarea vânzării este indisolubil legată de contractul de închiriere și respectarea obligațiilor asumate prin acesta.

Cum după 5.09.2003, părâta nu a mai fost tinută de obligația de a înstrăina bunul la prețul stipulat în antecontract, cererea principală modificată prin cererea conexă apare ca neîntemeiată și va fi respinsă în consecință. Cum capătul de cerere privind plata despăgubirilor este subsidiar cererii modificate de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare cumpărare, acesta apare ca neîntemeiat.

Va fi admisă cererea conexă- primul capăt de cerere- formulată de părâtă deoarece, aşa cum am arătat anterior reclamanta este cea care nu și-a respectat obligația de a cumpăra imobilul.

Tribunalul apreciază ca neîntemeiat capătul de cerere având ca obiect radierea mențiunii privind antecontractul din carte funciară deoarece petitia de radieră a unei mențiuni din carte funciară a imobilului se adresează Biroului de Carte Funciară după

(23)

promovarea actiunii în rectificare de carte funciară, în conformitate cu art. 36 din legea nr. 7/1996, modificată.

In drept au fost avute in vedere disp.art.1020-1021, art.969 și urm. art.1975 și urm. Cod civil.

Față de dispozițiile art. 274 Cod de procedură civilă, reclamanta părâtă va fi obligată la plata cheltuielilor de judecată astfel: taxa judiciară de timbru(103.000 lei) și timbru judiciar (3.000 lei) aferente cererii conexe admise, precum și onorariu avocat, în quantum de 80.000.000 lei, conform chitantei nr. 14/2005 și în acord cu art. 274 alin. 3 cod de procedură civilă (Cabinetul de Avocatura T.T. a reprezentant-o pe părâtă începând cu februarie 2005) și 37.000.000 lei, conform chitantei nr. 15/2005.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE

Respinge cererea principală precizată prin cererea conexă ce face obiectul dosarului nr.8114/2004 formulată de reclamanta SC F. SA cu sediul în București, str. N r.3-5, sector 6 in contradictoriu cu părâta SC S. I. SRL, cu sediul in București, nr.8, bloc A.35, sc.2, ap.21, sector 6, ca neintemeiată.

Admite cererea conexă formulată de reclamanta SC S. I. SRL impotriva părâtei SC F. SA, ce face obiectul dosarului nr.12470/2004, in parte.

Dispune rezoluționca antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.513/25.02.2002 la BNP I.T. Γ SA la plata

Obligă pe reclamanta-părâtă SC F. Γ SA la plata sumei de 117.106.000 lei către părâta-reclamantă, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu apel in 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 1.07.2005.

PREȘEDINTE

Judecător - A.i

GREFIER

i.T.

pentru grefier de sedinta aflat în c.o.
Semneaza grefierul sef

conținută în măsură

Red.jud.IAM

Dact.RG

Ex.4/11.07.2005

Comunicat.....

Ex.....

de la judecător
WT

(24)

CURTEA DE APEL BUCUREŞTI - SECȚIA A V-A COMERCIALĂ
 DOSAR NR. /2005
 Nr. dosar în format vechi- /2005



DECIZIA COMERCIALĂ NR.285

Sedintă publică din 30 mai 2007

Curtea compusă din:

PREȘEDINTE
JUDECAȚOR
GREFIER

- T.N.
 - D.M.
 - C.M.

Pe rol pronunțarea asupra cererilor de apel, formulate de apelanta părătă- reclamantă SC *S. I.* SRL București și de apelanta reclamantă -părătă SC *F.* SRL București împotriva sentinței comerciale nr. 3 /01.07.2005 pronunțată de Tribunalul București Secția a VI-a Comercială în dosarul nr. /2003.

Dezbaterile în cauză au avut loc în ședință publică de la 09.05.2007, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta și când, Curtea având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea la 16.05.2007, la 23.05.2007 și apoi la 30.05.2007 când a pronunțat prezenta decizie.

C U R T E A:

Asupra apelurilor de față constată următoarele:

Prin sentința comercială nr.: /01.07.2005 pronunțată de Tribunalul București-Secția a VI-a Comercială, a fost respinsă cererea principală precizată prin cererea conexă ce face obiectul dosarului nr. 2004 formulată de reclamanta SC *F.* SA în contradictoriu cu părăta SC *S. I.* SRL ca neîntemeiată.

A fost admisă cererea conexă formulată de reclamanta SC *S. I.* SRL împotriva părătei SC *F.* SA, ce face obiectul dosarului 0/2004 în parte și s-a dispus rezoluțunea antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.513/25.02.2002 la BNP *I.T.*

A fost obligată reclamanta-părătă SC *F.* SA la plata sumei de 117.106.000 lei către părăta-reclamantă cu titlu de cheltuieli de judecată.

În fapt, instanța de fond a reținut că prin cererea formulată la data de 19.08.2003, reclamanta SC *F.* SA a chemat în judecată pe părăta SC *S. I.* SRL solicitând obligarea părătei la plata sumei de 14552 USD pe lună daune interese moratorii echivalent al prejudiciului suferit ca urmare a executării cu întârziere a obligației

(25)

KOMANIA
SUD-EST

contractuale și la plata daunelor cominatorii pentru fiecare zi de întârziere până la data executării obligației asumate prin contractul de închiriere nr. 208/2002, și antecontractul de vânzare – cumpărare nr. 513/2002, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii s-a arătat, în esență, că între părți a intervenit un antecontract de vânzare- cumpărare prin care părțea s-a obligat să vândă reclamantei terenul în suprafață de 3.416 m.p. și construcțiile edificate pe acesta situate în strada nr.3-5, sector 6, pentru prețul de 239.120 USD.

Părțea s-a obligat să vândă imobilul la data expirării contractului de închiriere nr.208/2002.

Înainte de data expirării acestui contract, părțea a fost pusă în întârziere cu privire la executarea obligației de vânzare, iar aceasta a tergiversat încheierea contractului motivat de nefinalizarea documentației cadastrale, deși pentru aceasta avusese la dispoziție un an și două luni.

La data de 4.07.2003, părțea a emis o factură reprezentând penalități la plata chiriei, condiționând încheierea vânzării de plată facturii. Deși a fost anunțată că plata facturii se va efectua concomitent cu aplicarea restului de preț, părțea nici până la data introducerii acțiunii nu a comunicat reclamatei poziția față de termenul când înțelege să vândă terenul.

Întârzierea în executare a general prejudicii reclamantei reprezentând căștigul nerealizat din subînchirierea imobilului.

Prin întâmpinare, părțea a invocat excepția prematurării introducerii acțiunii, iar pe fondul cauzei a arătat că din luna august 2002 documentația a fost pregătită, iar reclamanta a fost convocată la notar pentru perfectarea vânzării, dar aceasta nu s-a prezentat.

Din conținutul antecontractului rezultă că părțea avea cunoștință de existența unui litigiu cu un terț cu privire la o suprafață de teren, iar până în mai 2003 s-au purtat negocieri pentru a include în actul de vânzare cumpărare și porțiunea de teren aflată în litigiu.

Acste demersuri nu s-au finalizat astfel încât procedura de desprindere cadastrală a suprafeței de 3.416 m.p. a început în luna mai 2003.

Contractul nu a putut fi încheiat în luna iunie deoarece reclamanta a precizat că urmează să contracteze un credit pentru a achita diferența de preț. A apărut necesitatea pregăririi documentației în raport cu exigentele băncii, întreaga documentație fiind finalizată în august 2003.

La data de 5.11.2003 reclamanta și-a precizat cererea de chemare în judecată solicitând instanței să pronunțe o hotărâre judecătorească care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare pentru terenul și construcțiile situate în Valea cascadelor nr. 3-5, sector 6 și să fie obligată părțea la plata de daune interese în valoare de 480.000.000 lei/lună, prejudiciu suferit de



26

reclamantă ca urmare a neexecutării obligației de transfer a dreptului de proprietate.

În ședința publică din 23.01.2004, tribunalul a constatat că cererea precizatoare este tardiv formulată și a disjuns-o, iar la termenul din 2.06.2004 tribunalul a respins excepția prematurității cererii și a dispus formarea unui nou dosar conținând cererea modificatoare disjunsă.

S-a format astfel dosarul 8' /2004, iar în ședința publică din 8.11.2004 tribunalul a dispus conexarea acestui dosar la dosarul 14789/2003, deoarece a constatat că cererea modificatoare nu poate fi soluționată distinct de cererea principală.

În cauză s-a administrat proba cu acte, interogatoriu și expertiză contabilă.

Prin cererea formulată la 30.10.2003, înregistrată sub nr. 7/2003, reclamanta SC S.R.L. a chemat în judecată pe părâta SC FIL! SRL solicitând a se dispune rezoluțunea antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.513/2002 la BNP I.T. și radierea mențiunii actului din Cartea Funciară.

În esență, reclamanta a arătat că, deși între părți s-a purtat o vastă corespondență din care rezultă că promitenta este de acord să se achite de obligații și să cumpere imobilul, aceasta refuză să-și îndeplinească obligația contractuală.

Astfel, la data de 5.09.2003 părâta nu s-a prezentat la BNP D.G. unde fusese convocată prin adresa din 28.09.2003 și 4.09.2003. Prin cererea ce face obiectul dosarului /2003 s-a solicitat obligarea la plata daunelor moratorii și cominatorii, dar nu și la executarea obligației de a vinde imobilul, iar reclamanta a solicitat instanței să constate că părâta a fost pusă în întârziere, dar a refuzat să se prezinte la notar în vederea executării obligației de cumpărare.

Prin întâmpinarea la cererea conexă părâta a solicitat respingerea acțiunii întrucât reclamanta nu și-a respectat obligația de finalizare a documentelor cadastrale indispensabile efectuării vânzării, iar la termenul din 16.08.2003, fixat pentru vânzare, notarul public a constatat că dezlipirea nu fusese efectuată, iar vânzarea nu putea fi realizată.

Ulterior, reclamanta a condiționat efectuarea vânzării de plată unei facturi de 1 miliard lei, iar părâta s-a declarat de acord cu reglementarea acestor probleme în momentul în care urma să aibă loc autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

Părâta a mai arătat că, ca o consecință a introducerii acțiunii reclamanta a fixat pentru data de 5.09.2003 termenul pentru efectuarea vânzării.

(27)

În dosarul 7/2003, prin sentința civilă nr. 4941 din 16.04.2004, a fost admisă excepția necompetenței materiale și a fost declinată cauza la Judecătoria Sector 6 București.

Prin decizia comercială nr.684/2004, Curtea de Apel București a casat sentința și a trimis cauza spre rejudicare la Tribunalul București – Secția a VI a Comercială, unde dosarul a fost înregistrat sub nr.12470/2004.

Instanța de fond a dispus conexarea acestui dosar la dosarul 14789/2003 în baza art. 164 Cod procedură civilă.

Verificând materialul probator administrat în cauză, tribunalul a reținut că la data de 25.02.2002 între părți s-a încheiat antecontractul autentificat sub nr. 513 la BNP I.T. , având ca obiect promisiunea bilaterală de vânzare a terenului și construcțiilor edificate pe acesta, situate în București str. nr.3-5 sector 6 pentru suma de 239.120 USD.

Părțile au stabilit ca suma de 120 USD + T.V.A. să se achite în rate lunare de 10.000 USD + T.V.A. în intervalul 1.04.2002-31.03.2003, conform contractului de închiriere nr.208/25.02.2002, suma de 119.120 USD + T.V.A. urmând a fi achitată la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Contractul de închiriere nr.208 din 25.02.2002 a fost încheiat pe o perioadă de 12 luni, prelungindu-se prin act adițional până la 30.05.2003.

Conform art. 6 și 7, după expirarea termenului de închiriere, chiriașul avea posibilitatea să cumpere imobilul în raport cu clauzele negociate separat, în caz contrar contractul desființându-se la termen, iar chiriașul urmând a fi evacuat.

Coroborând prevederile antecontractului și ale contractului de închiriere, instanța de fond a arătat că obligația reclamantei de cumpărare a imobilului a devenit efectivă la 30.05.2003.

În considerentele sentinței nr. 3151 din 1.07.2005 instanța a analizat conținutul corespondenței părților și a constatat că la data de 22.07.2003 a existat un nou acord al părților pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

La 20.08.2003 părâta a comunicat finalizarea documentației cadastrale și reclamanta, două zile mai târziu a atras atenția părâtei că plata penalităților se va efectua concomitent cu plata diferenței de preț și că în mod incorect părâta condiționează vânzarea de obligații ce nu au fost asumate de reclamantă.

Notarul public M.P. a comunicat instanței că la biroul său a avut loc o întâlnire între reprezentanții părților, dar nu poate preciza dacă această dată a fost 16.06.2003.



(28)

La data de 29.08.2003 părâta a convocat reclamanta la BNP **G.A.** pentru data de 5.09.2003 ora 10,00 pentru perfectarea vânzării, aşa cum rezultă din adresele 242 și 243.

BNP **G.A.** a întocmit încheierea de certificare nr. 7496/5.09.2003 în care se menționează că reclamanta nu s-a prezentat pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

Părâta este proprietara imobilului în litigiu aşa cum rezultă din contractele de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 439/1997 la BNP **L.S.** și 3526/19.09.1997 la BNP **M.R.**

Față de cele menționate anterior, instanța a reținut că pentru soluționarea în mod corect și legal a prezentei cauze, trebuie pornit de la obligațiile asumate de părți și stabilirea împrejurărilor care au determinat neperfectarea vânzării.

După închiderea contractului de închiriere la 30 mai 2003 între părți nu a intervenit un acord de voință în sensul prelungirii locației iar la termenul de perfectare a vânzării a devenit incert deoarece, pe de o parte părțile nu au stabilit o dată certă cu excepția zilelor de 18.06.2003 și 5.09.2003, ambele comunicate de părâta reclamantei. Nu s-a făcut nici o dovedă că o întâlnire a părților nu a avut loc pe 18.06.2003, iar dacă o astfel de întâlnire a avut loc la 16.06.2003, nu se pot stabili circumstanțele în care nu a fost realizat acordul de voință.

Nerealizarea acestui acord la 5.09.2003 este în totalitate imputabilă reclamantei deoarece nu s-a prezentat la notar.

Chiar dacă la 19.08.2003 reclamanta declanșase procedura judiciară, având în vedere discuțiile dintre părți și neachitarea anumitor debite recunoscute de către reclamantă, aceasta era obligată să-și respecte obligația de cumpărare a imobilului care presupunea implicit prezentarea în fața notarului public.

După data de 5.09.2003, părâta nu a mai fost ținută de obligația de a înstrăina imobilul.

Se adaugă faptul că prin cererea inițială reclamanta nu a solicitat să se pronunțe o hotărâre care să țină act de vânzare-cumpărare, ci numai daune interese până la executarea obligației de vânzare. Abia la 5.11.2003 (fila 69 din dosar), după data propusă de părâta pentru perfectarea vânzării -5.09.2003- reclamanta a solicitat pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Așadar, condițiile care au stat la baza neperfectării vânzării la 5.09.2003 se rețin ca fiind imputabile reclamantei-părâte și împiedică pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare cumpărare. Împrejurarea că actul de dezmembrare a fost încheiat la 16.01.2004, nu este relevantă deoarece este importantă data întocmirii documentației

cadastrale. După această dată actul de dezmembrare se putea întocmi oricând.

De asemenea, faptul că părâta în prezent nu mai este de acord cu încheierea contractului în formă autentică nu poate fi o dovedă a relei credințe în condițiile în care din mai 2003 când trebuia încheiat contractul până în 2005 s-au modificat prețurile de vânzare a imobilelor, iar din septembrie 2003 nu a mai fost ținută de obligația de a înstrăina bunul.

În lumina principiului executării în natură a obligațiilor și reparării în natură a pagubelor, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare dacă promitentul vânzător nu-și respectă obligația de vânzare. La 5.09.2003 părâta s-a declarat de acord cu perfectarea vânzării (în adresa nr. 242/2003 se arată: "pentru a termina acest război al scrisorilor vă convocăm la data de 5.09.2003, în vederea realizării tranzacțiilor"- fila 6 dosar nr. 17747/2003) iar la această dată reclamanta nu s-a înregistrat pe rolul instanței cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, nici măcar nu există o cerere de obligare a părâtei la executarea obligației de vânzare. Totuși, reclamanta nu se prezintă pentru perfectarea vânzării, iar 2 luni mai târziu solicită instanței să pronunțe o hotărâre care să constate vânzarea.

Instanța de fond a reținut că ar fi putut să admită cererea modificată numai în situația în care ar fi constatat că părâta ar fi refuzat să execute obligația de a vinde, iar în cauză reclamanta este cea care nu s-a prezentat pentru perfectarea vânzării.

S-a mai reținut că nici până în prezent reclamanta nu a făcut dovada plății penalităților de întârziere, iar perfectarea vânzării este indisolubil legată de contractul de închiriere și respectarea obligațiilor asumate prin acesta.

Cum după 5.09.2003 părâta nu a mai fost ținută de obligația de a mai înstrăina bunul la prețul stipulat în antecontract, cererea principală modificată prin cererea conexă a fost respinsă ca neîntemeiată

Cum capătul de cerere privind plata despăgubirilor este subsidiar cererii modificate de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare cumpărare, acesta a fost apreciat ca neîntemeiat.

Reținând că reclamanta este cea care nu și-a respectat obligația de a cumpăra imobilul, a fost admisă cererea conexă-primul capăt de cerere.

Tribunalul apreciat ca neîntemeiat capătul de cerere privind radiera mențiunii privind antecontractul deoarece petiția de radieră a unei mențiuni în cartea funciară se adresează Biroului de Carte Funciară după promovarea acțiunii în rectificare de carte funciară.

Conform art. 274 Cod procedură civilă, reclamanta părâtă a fost obligată la plata taxei judiciară de timbru aferente cererii conexe admise și onorariu de avocat.

Împotriva acestei hotărâri, în termen legal, ambele părți au formulat apel.

În cadrul motivelor de apel formulate de apelanta reclamantă SC *S.i* SRL, aceasta a arătat că hotărârea pronunțată este netemeinică și nelegală și în conformitate cu disp. art. 282 și urm. Cod procedură civilă a solicitat admiterea apelului și anularea în parte a hotărârii pronunțată de instanța de fond în ceea ce privește obligarea reclamantei pârâte SC *F* SA la plata cheltuielilor de judecată.

S-a arătat că, în conformitate cu prevederile art. 274 Cod procedură civilă, partea care cade în pretenții va fi obligată, la cerere, să plătească cheltuielile de judecată.

Deși în considerentele sentinței instanța de fond reține incidenta acestor dispoziții legale, cu toate acestea nu a acordat integral suma reprezentând cheltuielile de judecată ocasionate de proces.

În mod corect instanța trebuia să acorde cheltuielile de judecată reprezentând onorariu de avocat în sumă totală de 148.000.000 lei.

În mod eronat și nejustificat instanța reține că onorariul avocațial este în quantum de 80.000.000 lei conform chitanței nr.14/2005 și în acord cu art. 274 alin.3 Cod procedură civilă.

Apelanta consideră hotărârea instanței de a reduce onorariul avocațial cu suma de 31.000.000 lei ca nemotivată și inedită din punct de vedere juridic întrucât conform art.274 alin.3 Cod procedură civilă judecătorii au dreptul să mărească sau să micșoreze onorariile avocaților ori de câte ori vor constata motivat că sunt nepotrivit de mici sau de mari față de valoarea pricinii sau de munca îndeplinită de avocat.

În ceea ce privește reducerea onorariului avocațial, hotărârea instanței nu are nici o justificare juridică, iar plata onorariului este justificată având în vedere complicitatea cauzei și importanța intereselor părților.

Prin apelul declarat de apelanta SC *F* SA, s-a solicitat admiterea apelului, anularea sentinței atacate și pe fond admiterea capitelor de cerere din acțiunea precizată și respingerea cererii conexe a intimatei pârâte SC *S.i* SRL privind rezilierea antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 513/25.02.2002, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea apelului, apelanta a prezentat conținutul antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat de părți și a arătat că obligațiile principale și esențiale decurgând din acesta erau pentru apelantă: plata sumei de 120.000 USD + T.V.A., iar pentru intimată: să nu modifice prețul și modalitățile de plată negociate și stabilite prin antecontract și să proceze la dezlipirea corpului de proprietate ce face obiectul antecontractului și la reînscrierea ca un corp de proprietate distinct în cartea funciară.

(31)

Pentru desfășurarea în bune condiții a contractului în paralel părțile au încheiat un contract de închiriere, iar prețul chiriei lunare reprezinta rate plătite în avans pentru cumpărarea imobilului.

Apelanta a arătat că și-a îndeplinit obligațiile rezultând din antecontractul de vânzare cumpărare achitând suma de 140.000 USD + T.V.A. ce reprezintă avans pentru cumpărarea imobilului, iar intimata nu a contestat acest lucru, ci l-a recunoscut în cadrul interogatoriului administrat la fond.

S-a mai arătat că intimata SC *s.i.* SRL nu și-a îndeplinit obligațiile referitoare la dezlipirea corpului de proprietate teren și construcții și reînscrierea ca un corp de proprietate distinct în cartea funciară, deși apelanta, înainte de încheierea termenului de închiriere, prin adresa nr.238 din 20.05.2003 a comunicat intimatei că este pregătită să încheie contractul de vânzare-cumpărare, solicitându-i totodată să finalizeze procedura de dezlipire a corpului de proprietate.

La dosarul de fond există o copie după cartea funciară din care rezultă că pârâta a înțeles să procedeze ladezlipirea corpului de proprietate abia în ianuarie 2004 cu actul de dezmembrare nr. 62/2004, apoi a procedat la întocmirea documentației cadastrale, înscrierea în cartea funciară și vânzarea diferenței de teren către un terț.

De la data când se impunea perfectarea vânzării, intimata începuse să tergiverseze demersurile necesare vânzării.

Astfel, deși intimata avut la dispoziție 14 luni pentru finalizarea documentației cadastrale, cu doar o zi înainte de efectuarea tranzacției, prin adresa nr.235/29.05.2003 a comunicat că mai are nevoie de circa o lună pentru finalizarea documentației cadastrale.

La data de 16.06.2003 intimata comunică apelantei că toate obligațiile privind obținerea de documente necesare vânzării au fost îndeplinite și termenul pentru încheierea contractului a fost stabilit la 18.06.2003.

La 15.06.2003 apelanta primește o nouă înștiințare prin care promitenta vânzătoare arată că este în imposibilitate de a-și executa obligația de vânzare din cauza unor acțiuni care vizează valabilitatea titlului de proprietate.

Deși promitentei vânzătoare i se contestate titlul de proprietate la circa 3 luni de la data autentificării antecontractului, aceasta a lăsat să treacă un an până a încunoștințat-o pe cumpărătoare astfel încât apelanta a continuat să plătească lunar avansul la vânzare și să efectueze investiții într-un imobil cu o situație juridică incertă.

Prin notificarea nr. 236 din 26.06.2003 SC *s.i.* comunică faptul că este de acord cu efectuarea vânzării fără însă a garanta evicțuirea deși prin antecontract își asumase această obligație.



(32)

Apelanta a comunicat intimatei prin adresa nr. 303 din 26.06.2003 că este de acord cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile și cu respectarea întocmai a clauzelor asumate prin antecontract, solicitând ca în cursul săptămânii 30.06-4.07.2003 să se stabilească o zi pentru autentificarea contractului.

Întrucât intimata nu a răspuns solicitării, la 30.06.2003 aceasta a fost convocată în vederea concilierii directe a litigiului.

Susținerile intimatei în sensul că încheierea contractului a fost împiedicată de apelantă care s-a prezentat la notar precizând că urmează să contracteze un credit pentru achita diferența de preț sunt neîntemeiate întrucât prin adresa nr. 276/13.08.2003 transmisă de către Banca Italo-Româna rezultă că apelanta solicitase și i se aprobase creditul înainte de prezentarea la notariat.

În raport de această situație de fapt apelanta înțelege să critice soluția dată de prima instanță sub aspectul legalității și temeinicieei.

Astfel, deși s-a reținut în cuprinsul hotărârii apelate că obligația reclamantei de cumpărare a imobilului a devenit efectivă la 30.05.2003, instanța a statuat în mod surprinzător și nelegal raportat la norma de drept că, în urma schimbului de adrese între părți, ar fi intervenit un nou acord de voință în privința executării obligațiilor contractuale.

În nici un caz nu suntem în prezență unui nou acord de voință intervenit la data de 22.07.2003 întrucât acesta s-ar fi materializat într-un act adițional căci nu ne aflăm în ipoteza unor oferte urmate de acceptări successive.

Pur și simplu reclamanta a încercat pe toate căile să convingă părâta să-și îndeplinească obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Chiar dacă ne-am fi aflat în prezență unui nou acord de voință, acesta era supus unei condiții formulate de SC ~~F. SRL~~ în sensul că aceasta a solicitat intimatei ca în termen de două zile de la comunicarea adresei să informeze apelanta asupra datei de prezentare la notarul public pentru efectuarea tranzacției.

Chiar și într-o asemenea ipoteză, această condiție nu a fost respectată tot de intimată, următoarea adresă trimisă fiind cea din 20 august.

Mai mult decât atât, prin adresa din 22.07.2003, apelanta a comunicat intimatei faptul că în situația tergiversării la infinit a tranzacției va proceda la chemarea în judecată a societății intimate.

La data de 19.08.2003 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată împotriva SC ~~Srl~~ SRL, aceasta reprezentând instrumentul pe care practica judiciară l-a recunoscut în favoarea creditorului unei obligații de a face pentru a forța debitorul să-și execute obligația.

Simplul fapt că apelanta nu s-a prezentat la notariat în data de 5.09.2005 nu reprezintă nici pe departe un motiv de reținere a culpei apelantei care promovase deja cererea de chemare în judecată, iar convocarea la notariat nu reprezintă decât un gest pur formal al intimatei.

Această afirmație este pe deplin justificată față de împrejurarea că actul de dezmembrare a fost încheiat de intimată abia la data de 16.01.2004 și, conform art. 9 pct.5 din Cap. V al antecontractului intimata se obligase să procedeze la dezlipirea corpului de proprietate teren și construcții și la înscrierea ca un corp de proprietate distinct în cartea funciară.

Având în vedere faptul că actul de dezmembrare a fost întocmit abia în anul 2004 și nicidcum până la data de 9.05.2003, prezența apelantei la notariat ar fi fost total inutilă întrucât vânzarea nu ar fi fost posibilă.

În ceea ce privește cererea conexă, hotărârea instanței de fond este nelegală și netemeinică, având în vedere faptul că SC **s i** SRL nu și-a executat propriile obligații contractuale.

Astfel, deși a avut la dispoziție 14 luni, intimata nu și-a respectat obligația de a proceda la dezlipirea corpului de proprietate de 3.416 m.p., finalizarea documentației cadastrale și înscrierea acestui corp în cartea funciară în mod distinct.

De asemenea, intimata nu și-a respectat obligația de a vinde imobilul și ca să acredeze o pretinsă bună credință, după introducerea cererii de chemare în judecată, a stabilit termenul de 5 septembrie 2003 pentru efectuarea vânzării, această convocare fiind pur formală.

Reaua credință a intimatei rezultă și din întrebările pe care aceasta le-a formulat în cadrul interogatoriului administrat în cererea sa de reziliere prin care încearcă să arate de fapt că trebuia să vândă împreună toată suprafața de teren de 4.241 m.p., respectiv 3.416 m.p. și construcții potrivit art.1 din antecontract și 825 m.p. din art. 6 din antecontract.

Încă înainte de formularea interogatoriului intimata vânduse unui tert suprafață de 835 m.p. cu încălcarea art.4.9 din antecontract.

În continuare, în motivarea apelului, apelanta a detaliat întrebările pe care SC **s i** SRL le-a formulat în cadrul interogatoriului administrat la fond.

S-a mai învederat și că intimata nu a răspuns la interogatoriul propus de apelantă în acțiunea sa, motiv pentru care s-a solicită aplicarea prevederilor art.225 Cod procedură civilă.

Cu privire la capătul de cerere privind daunele interese, apelanta a solicitat admiterea acestuia pentru următoarele considerente:

În privința prejudiciului previzibil, aşa cum a dovedit cu contractele de închiriere și cu celelalte înscrисuri depuse la dosarul cauzei, apelanta a



34

suferit un prejudiciu de 14.552 USD/lună începând cu data de 1.06.2003 constând în veniturile din chiriile pentru contractele încheiate.

Prejudiciul imprevizibil provine din achitarea direct către furnizori a utilităților consumate și pentru care părâta nu a emis facturi și aplicarea de sume pentru consumuri proprii ale părâtei plus sume restante, plus penalizări.

S-a mai arătat că prin cererea precizatoare s-a solicitat și acoperirea prejudiciului constând în cheltuielile necesare și utile pentru aducerea în stare de întrebuințare și utilizare a construcțiilor aflate pe teren, însă expertul contabil a refuzat să verifice contabilitatea apelantei și în această privință, iar ulterior instanța a înlăturat acest obiectiv.

Prin întâmpinarea la apelul declarat de apelanta părâtă reclamantă SC **S.I.** SRL, apelanta reclamantă părâtă a solicitat respingerea acestuia.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

În ședința publică din 15.03.2006 Curtea a încuvîntat apelantei-reclamante părâte proba cu expertiză tehnică specialitatea construcții cu obiectivele stabilite prin încheierea de ședință.

La termenul de judecată din 17 mai 2006, curtea, în baza rolului său activ, a dispus și efectuarea unei expertize contabile.

Ulterior, în ședința publică din 1.11.2006, s-a dispus întocmirea unui singur raport de expertiză care să cuprindă concluzii tehnice și contabile.

La data de 28.02.2007 apelanta SC **F** SRL a depus o cerere de renunțare la judecată în ceea ce privește capetele de cerere având ca obiect obligarea părâtei reclamante la plata de daune interese și a precizat că renunță la cererea cu expertiză.

Apelanta părâtă reclamantă a învaderat instanței că nu este de acord cu cererea.

La data de 20.03.2007, expertul tehnic **P.V.** depus la dosarul cauzei expertiza construcții, însă concluziile acesteia urmează să nu mai fie examineate de către instanța de control judiciar întrucât la data de 9.05.2007 apelanta SC **F** SRL a depus la

dosar o cerere de renunțare la dreptul dedus judecății în ceea ce privește obligarea părâtei reclamante la plata de daune interese moratorii ce fac obiectul capătului al doilea al cererii de chemare în judecată, arătând că instanța rămâne investită doar cu soluționarea apelului privind capătul de cerere având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare cumpărare pentru terenul în suprafață de 3.416 m.p. și construcțiile edificate pe acesta situate în r. 3-5 sector 6 București.

Simplul fapt că apelanta nu s-a prezentat la notariat în data de 5.09.2005 nu reprezintă nici pe departe un motiv de reținere a culpei apelantei care promovase deja cererea de chemare în judecată, iar convocarea la notariat nu reprezintă decât un gest pur formal al intimatei.

Această afirmație este pe deplin justificată față de împrejurarea că actul de dezmembrare a fost încheiat de intimată abia la data de 16.01.2004 și, conform art. 9 pct.5 din Cap. V al antecontractului intimata se obligase să procedeze la dezlipirea corpului de proprietate teren și construcții și la înscrierea ca un corp de proprietate distinct în cartea funciară.

Având în vedere faptul că actul de dezmembrare a fost întocmit abia în anul 2004 și nicidcum până la data de 9.05.2003, prezența apelantei la notariat ar fi fost total inutilă întrucât vânzarea nu ar fi fost posibilă.

În ceea ce privește cererea conexă, hotărârea instanței de fond este nelegală și netemeinică, având în vedere faptul că SC **S.i.** SRL nu și-a executat propriile obligații contractuale.

Astfel, deși a avut la dispoziție 14 luni, intimata nu și-a respectat obligația de a proceda ladezlipirea corpului de proprietate de 3.416 m.p., finalizarea documentației cadastrale și înscrierea acestui corp în cartea funciară în mod distinct.

De asemenea, intimata nu și-a respectat obligația de a vinde imobilul și ca să acredeze o pretinsă bună credință, după introducerea cererii de chemare în judecată, a stabilit termenul de 5 septembrie 2003 pentru efectuarea vânzării, această convocare fiind pur formală.

Reaua credință a intimatei rezultă și din întrebările pe care aceasta le-a formulat în cadrul interogatoriului administrat în cererea sa de reziliere prin care încearcă să arate de fapt că trebuia să vândă împreună toată suprafața de teren de 4.241 m.p., respectiv 3.416 m.p. și construcții potrivit art.1 din antecontract și 825 m.p. din art. 6 din antecontract.

Încă înainte de formularea interogatoriului intimata vânduse unui terț suprafața de 835 m.p. cu încălcarea art.4.9 din antecontract.

În continuare, în motivarea apelului, apelanta a detaliat întrebările pe care SC **S.i.** SRL le-a formulat în cadrul interogatoriului administrat la fond.

S-a mai învederat și că intimata nu a răspuns la interogatoriul propus de apelantă în acțiunea sa, motiv pentru care s-a solicitat aplicarea prevederilor art.225 Cod procedură civilă.

Cu privire la capătul de cerere privind daunele interese, apelanta a solicitat admiterea acestuia pentru următoarele considerente:

În privința prejudiciului previzibil, aşa cum a dovedit cu contractele de închiriere și cu celelalte înscrисuri depuse la dosarul cauzei, apelanta a



26

suferit un prejudiciu de 14.552 USD/lună începând cu data de 1.06.2003 constând în veniturile din chiriele pentru contractele încheiate.

Prejudiciul imprevizibil provine din achitarea direct către furnizori a utilităților consumate și pentru care părâta nu a emis facturi și aplicarea de sume pentru consumuri proprii ale părâtei plus sume restante, plus penalizări.

S-a mai arătat că prin cererea precizatoare s-a solicitat și acoperirea prejudiciului constând în cheltuielile necesare și utile pentru aducerea în stare de întrebuințare și utilizare a construcțiilor aflate pe teren, însă expertul contabil a refuzat să verifice contabilitateaapelantei și în această privință, iar ulterior instanța a înlăturat acest obiectiv.

Prin întâmpinarea la apelul declarat de apelanta părâtă reclamantă SC **S.I.** SRL, apelanta reclamantă părâtă a solicitat respingerea acestuia.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

În ședința publică din 15.03.2006 Curtea a încuvîntat apelantei-reclamante părâte proba cu expertiză tehnică specialitatea construcții cu obiectivele stabilite prin încheierea de ședință.

La termenul de judecată din 17 mai 2006, curtea, în baza rolului său activ, a dispus și efectuarea unei expertize contabile.

Ulterior, în ședința publică din 1.11.2006, s-a dispus întocmirea unui singur raport de expertiză care să cuprindă concluzii tehnice și contabile.

La data de 28.02.2007 apelanta SC **F.**

SRL a depus o cerere de renunțare la judecată în ceea ce privește capetele de cerere având ca obiect obligarea părâtei reclamante la plata de daune interese și a precizat că renunță la cererea cu expertiză.

Apelanta părâtă reclamantă a învederat instanței că nu este de acord cu cererea.

La data de 20.03.2007, expertul tehnic **P.V.** a depus la dosarul cauzei expertiza construcții, însă concluziile acesteia urmează să nu mai fie examineate de către instanța de control judiciar întrucât la data de 9.05.2007 apelanta SC **F.** SRL a depus la

dosar o cerere de renunțare la dreptul dedus judecății în ceea ce privește obligarea părâtei reclamante la plata de daune interese moratorii ce fac obiectul capătului al doilea al cererii de chemare în judecată, arătând că instanța rămâne investită doar cu soluționarea apelului privind capătul de cerere având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare cumpărare pentru terenul în suprafață de 3.416 m.p. și construcțiile edificate pe acesta situate în nr. 3-5 sector 6 București.

CONFORM CU ORIGINALE

(37)

La data de 25.04.2007 apelanta SC SA a consemnat la dispoziția apelantei-intimate echivalentul în lei al sumei de 99.120 USD plus TVA reprezentând diferență de preț.

Analizând actele și lucrările dosarului sub aspectul motivelor de apel invocate de părți, curtea reține, mai întâi, că, potrivit dispozițiilor art. 295 Cod procedură civilă, instanța de apel va verifica, în limitele cererii de apel, stabilirea situației de fapt și aplicarea legii de către prima instanță.

Întrucât motivele de apel invocate de apelanta SC SA

se referă în principal la incorecta stabilire a situației de fapt, curtea va porni de la analiza situației de fapt, considerentele pe care le va reține fiind comune pentru cererea principală precizată și cererea conexă referitoare la rezoluțunea antecontractului de vânzare-cumpărare.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul tribunalului la data de 19.08.2003, reclamanta a solicitat obligarea părții la plata unor daune interese moratorii de 14.552 USD pe lună ca echivalent al prejudiciului suferit ca urmare a executării cu întârziere a obligației contractuale și daune interese cominatorii pentru fiecare zi de întârziere până la data executării obligației asumate prin contractul de închiriere și antecontractul de vânzare-cumpărare.

La data de 5.11.2003, reclamanta și-a precizat acțiunea în sensul că a solicitat tribunalului să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare cumpărare pentru terenul în suprafață de 3416 mp și construcțiile edificate pe acesta situate în str. nr. 3-5, sector 6 și să se

dispună obligarea părții la plata sumei de 480.000.000 lei lunar (echivalentul sumei de 14.552 USD) calculate de la data punerii în întârziere a acesteia și până la rămânerea irevocabilă a hotărârii judecătorești pentru prejudiciul suferit de reclamantă ca urmare a neexecuțării obligației de transfer al dreptului de proprietate asupra terenului, întocmai cum a fost stipulată în antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat, cu cheltuieli de judecată.

Din analiza conținutului contractului de închiriere încheiat de părți sub nr. 208/25.02.2002 rezultă că acest contract s-a încheiat pe o perioadă de 12 luni începând cu 1.04.2002 și, dacă chiriașul își exprima intenția, contractul putea fi prelungit în aceleasi condiții pentru o perioadă de maxim 2 luni, de la data de 1.04.2003 la 30.05.2003.

Conform art. 6 din contract, după expirarea termenului de închiriere de 12 luni, respectiv de 14 luni, **chiriașul are posibilitatea să cumpere imobilul care face obiectul prezentului contract în acord cu clauzele ce vor fi negociate separat.**

Între obligațiile proprietarului, a fost înscrisă la art.13 pct. 7 și aceea de a vinde exclusiv chiriașei terenul și construcțiile închiriate la data



38

expirării contractului de închiriere dacă aceasta își va manifesta intenția.

Prin antecontractul de vânzare-cumpărare, autentificat tot la data de 25.02.2002 sub nr. 513 de Notarul Public *i.T.* s-a încheiat o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare a imobilului situat în București, str. *nr.3-5 sector 6*, compus din teren în suprafață de 3416 mp, din totalul de 4241 mp și construcțiile edificate pe acest teren.

Vânzătoarea-promitentă a garantat pe cumpărătoarea-promitentă împotriva oricărei evicții totale sau parțiale conform art. 1337 Cod civil.

Valoarea totală a imobilului a fost stabilită la 239.120 USD fără TVA, preț care urma să fie achitat astfel:

- suma de 120.000 USD plus TVA se achită în rate lunare de 10.000 USD plus TVA în intervalul 1.04.2002-31.03.2003, conform contractului de închiriere nr. 208/25.02.2002;
- suma de 119.120 USD plus TVA se achită integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Vânzătoarea-promitentă s-a angajat să vândă cumpărătoarei-promitente la același preț de 70 USD pe mp și diferența de 825 mp teren după soluționarea litigiului al cărui obiect îl formează situația juridică actuală a acestuia și executarea hotărârii judecătorești pronunțate în cauză.

Conform art. 8, **la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare se va proceda la dezlipirea corpului de proprietate în suprafață de 3146 mp și la reînscrierea acestuia ca un corp de proprietate de sine stătător în aceeași carte funciară.**

Vânzătoarea promitentă s-a obligat prin antecontract să vândă cumpărătoarei-promitente imobilul, să nu modifice prețul și modalitățile de plată negociate [...] , să procedeze ladezlipirea corpului de proprietate teren și construcții de la capitolul II și la înșrierea ca un corp de proprietate distinct în cartea funciară.

Potrivit art.10, cumpărătoarea-promitentă s-a obligat să cumpere terenul și construcțiile aferente la data expirării contractului de închiriere nr. 208/25.02.2002 și să achite prețul vânzării în condițiile negociate prin antecontractul de vânzare-cumpărare.

Prin antecontract, părțea s-a obligat să plătească reclamantei suma de 90.000 USD cu titlu de daune în condițiile în care nu își respectă promisiunea de a vinde în termen de 30 zile de la exprimarea în scris a refuzului de a vinde.

În cazul în care nu se respectă promisiunea de cumpărare la data încheierii contractului de închiriere, suma de 120.000 USD achitată conform art. 4 se consideră contravaloarea chiriei pentru folosința imobilului (art.12).

(29)

După expirarea termenului de 1 an al închirierii imobilului, acesta a fost prelungit pentru încă două luni, până la data de 30.05.2003, ca urmare a solicitării reclamantei.

Prin adresa nr. 238/20.05.2003 înregistrată la societatea pârâtă la 21.05.2003, reclamanta, înainte de expirarea termenului închirierii, și-a manifestat intenția de a încheia contractul de vânzare-cumpărare aşa cum a fost stabilit prin art. 10 din antecontract și a notificat pârâta să-și execute obligația de vânzare a terenului în suprafață de 3146 mp și a construcțiilor edificate pe acesta.

În aceeași adresă, reclamanta a solicitat pârâtei să finalizeze procedura de dezlipire a corpului de proprietate cel mai târziu la data de 30.05.2003, arătând că eventuala întârziere peste acest termen nu poate fi reținută în sarcina cumpărătoarei.

La 29.05.2003, prin adresa nr. 235, pârâta a răspuns reclamantei că procedura desprinderii suprafeței de 3146 mp în vederea înregistrării cadastrale distințe urmează să se desfășoare pe o perioadă de circa o lună și și-a manifestat disponibilitatea încheierii oricărui document care să garanteze executarea obligației prevăzute în contract.

La data de 16.06.2003, pârâta a comunicat reclamantei că termenul pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a fost fixat pentru data de 18.06.2003, arătând că toate documentele necesare vânzării au fost obținute.

Totodata, s-a solicitat reclamantei achitarea debitelor până la data de 17.06.2003.

Deși din răspunsul comunicat de notarul public **M.P.** (fila 239 dosar fond) reiese că părțile s-au prezentat în fața acesteia, nu rezultă însă motivul pentru care nu s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare și data exactă a întâlnirii.

La data de 26.06.2003, reclamata comunică pârâtei că nu și-a respectat obligațiile contractuale, prezentându-se la 16.06.2003 în fața notarului public cu o documentație incompletă și, cu toate că și-a asumat obligația finalizării documentației într-o săptămână, nu a respectat-o.

Reclamanta a solicitat pârâtei ca în cursul săptămânii 30.06-4.07.2003 să stabilească o zi pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

Reclamanta a arătat ferm că este de acord cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu respectarea întocmai a tuturor clauzelor negociate prin antecontract, nefiind de acord cu renegocierea clauzelor contractuale în sensul înlăturării răspunderii vânzătorului pentru evicțiune.

Ulterior acestei date, pârâta comunică reclamatei că aceasta figurează cu debite restante conform unor facturi din data de 4.07.2003, urmând ca după achitarea acestora să comunice reclamantei data la care



(40)

urmează să se prezinte la notar pentru vânzarea terenului în suprafață de 3146 mp în condițiile antecontractului nr. 523/25.02.2002.

La data de 18.07.2003, reclamanta comunică părâtei că este de acord cu plata facturii reprezentând contravaloare penalizare întârziere la plată, urmând ca plata să se efectueze o dată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Se solicită părâtei ca în termen de 3 zile de la primirea adresei să comunice data la care urmează ca reprezentanții legali ai vânzătorului să se prezinte în fața notarului public.

Nerespectând acest termen, la data de 29.08.2003, părâta a convocat reclamanta să se prezinte în fața notarului public în 5.09.2003, deci după introducerea acțiunii.

Prin întâmpinare, părâta a arătat că avea obligația încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobil, dar, deși documentația cadastrală era pregătită încă din luna august 2003, reclamanta a refuzat să se prezinte în fața notarului public pentru încheierea contractului în formă autentică.

De asemenea, a arătat că în luna iunie nu s-a putut perfecta vânzarea din culpa reclamantei care s-a prezentat în fața notarului public arătând că urmează să contracteze un credit pentru achitarea diferenței de preț.

Analizând coroborat prevederile contractelor încheiate de părți și conduită acestora, curtea reține următoarele:

-obligațiile părților în ceea ce privește vânzarea-cumpărarea imobilului au devenit efective la data de 30.05.2003;

-reclamanta și-a manifestat opțiunea fermă de cumpărare a imobilului la data de 21.05.2003 și a solicitat părâtei să finalizeze procedura de dezlipire a corpului de proprietate până la 30.05.2003, arătând că eventuala întârziere în încheierea contractului nu va putea fi reținută în sarcina cumpărătoarei;

-părâta a solicitat o amânare de circa o lună pentru finalizarea documentației cadastrale;

-părâta a stabilit ca termen pentru perfectarea contractului data de 18.06.2003, arătând că toate documentele necesare vânzării au fost obținute;

-deși din adresa notarului public nu rezultă motivul pentru care nu s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare la momentul prezentării părților în fața acestuia, reclamanta a comunicat în scris părâtei că aceasta s-a prezentat în fața notarului public cu o documentație incompletă;

-apărarea formulată de părâtă în sensul că la momentul la care trebuia încheiat contractul de vânzare-cumpărare reclamanta nu obținuse creditul bancar necesar plății prețului nu a fost notificată reclamantei în corespondență purtată de părți și este contrazisă de adresa

(h)



nr.276/13.08.2003 a Băncii Italo Romena din care rezultă că reclamanta obținuse creditul încă din luna mai 2003 (fila 83 din dosarul 7/2003);

-convocarea părților în fața notarului public la data de 5.09 s-a realizat după ce reclamanta formulase cererea de chemare în judecată, la 29.08.2003 (data la care părâta a primit și citația în dosarul 9/2003-fila 59), iar convocarea cuprinzând ora întâlnirii a fost transmisă reclamantei la data de 4.09 ora 17 (așa cum rezultă din confirmarea de primire a fax-ului fila 6 verso din dosarul nr. 7/2003), cu numai o zi înainte de data fixată pentru perfectarea contractului.

În consecință, curtea apreciază că reclamanta și-a manifestat disponibilitatea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, îndeplinindu-și obligațiile asumate prin antecontract, dar, în mod nejustificat, părâta a refuzat îndeplinirea propriilor obligații privind întocmirea documentației cadastrale și dezlipirea corpului de proprietate în suprafață de 3146 mp și la reînscrierea acestuia ca un corp de proprietate de sine stătător în aceeași carte funciară.

Aceste obligații trebuiau îndeplinite până la data la care părțile și-au asumat obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, respectiv până la data de 30.05.2003, dată până la care reclamanta și-a manifestat opțiunea fermă de cumpărare a bunului, însă contractul de vânzare cumpărare în formă autentică nu a putut fi încheiat din culpa părâtei.

Împrejurarea că reclamanta a acordat părâtei mai multe termen pentrudezlipirea corpului de proprietate și întocmirea documentației cadastrale nu modifică scadența până la care obligațiile trebuiau îndeplinite, ci vine în sprijinul ideii că reclamanta a dorit într-adevăr încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul în litigiu.

Contra celor reținute de instanța de fond, în sensul că termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost decalat prin acordul părților, curtea reține că, în fapt, reclamanta a manifestat îngăduință față de părâtă, acordându-i acesteia posibilitatea de a-și îndeplini obligațiile contractuale chiar peste termen, acest fapt neputând fi interpretat în defavoarea părții care și-a îndeplinit sau se declară gata să-și îndeplinească propriile obligații.

Curtea va mai reține că, potrivit art. 35 din Codul comercial, contractul se consideră încheiat din momentul cunoașterii de către ofertant a acceptării ofertei numai dacă acceptarea a ajuns la cunoștința ofertantului în termenul stabilit prin ofertă.

În cauză promitenta-cumpărătoare a adus la cunoștința promitentei-vânzătoare intenția fermă de cumpărare a imobilului în cadrul termenului prevăzut prin antecontractul de vânzare-cumpărare.

În ceea ce privește îndeplinirea propriilor obligații contractuale de către părâtă, din actele dosarului rezultă că, în vederea vânzării terenului în



(62)

suprafață de 847,61 mp și a construcției edificate pe acesta, părâta a procedat la dezmembrarea proprietății sale în două loturi abia la data de 15.01.2004.

Conform înscrisurilor depuse la dosar de părâtă, aceasta susține că a întocmit documentația cadastrală a imobilului în luna august 2003, însă reclamanta a fost convocată la biroul notarului public abia la data de 29.08.2003, dată la care părâta a primit și citația în dosarul nr.14789/2003, iar afirmația părâtei în sensul că toate actele necesare vânzării au fost obținute pentru termenul fixat din 18.06.2003 apare în aceste condiții ca fiind nereală.

De altfel, față de momentul scadenței obligațiilor născute prin antecontract, curtea remarcă faptul că nici la data convocării la notariat-5.09.2003- contractul de vânzare-cumpărare nu putea fi încheiat întrucât SC *S i* T SRL nu își îndeplinise obligația esențială asumată prin antecontract –art.8- aceea de a proceda la dezlipirea corpului de proprietate în suprafață de 3146 mp și la reînscrierea acestuia ca un corp de proprietate de sine stătător în aceeași carte funciară.

Chiar dacă în cuprinsul concluziilor scrise depuse în apel SC *S i*

SRL s-a arătat că actul de dezmembrare putea fi întocmit în fața notarului public la data stabilită pentru autentificarea contractului, curtea constată că obligația de a reînscrie corpul de proprietate ca un corp distinct nu putea fi îndeplinită decât într-un anumit interval de timp, iar modificările în cartea funciară au fost operate abia în anul 2004, astfel că nici la data de 5.09.2003 vânzarea imobilului nu putea fi perfectată întrucât SC *S i*

SRL nu își îndeplinise în totalitate obligațiile contractuale.

Motivele de apel invocate de reclamanta SC *F SRL* referitoare la modul în care părâta a înțeles să își facă apărările în dosarul de fond cu ocazia administrării probei cu interrogatoriu nu pot fi interpretate drept o dovedă a relei credințe a promitentei vânzătoare întrucât fiecare parte în proces este liberă să aleagă modalitatea de administrare a probelor pe care o consideră ca fiind cea mai corespunzătoare intereselor sale procesuale.

Față de considerentele expuse mai sus, curtea va reține concluzia că promitenta-vânzătoare nu și-a îndeplinit propriile obligații contractuale derivând din antecontractul de vânzare-cumpărare, tergiversând încheierea acestuia, astfel încât se va reține culpa acesteia pentru nerealizarea vânzării.

Întrucât antecontractul reprezintă o promisiune bilaterală de a contracta, executarea silită în natură a obligației de a face nu poate avea loc decât prin promovarea unei acțiuni personale având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

(43)

Antecontractul prin care părțile s-au obligat la transmiterea dreptului real asupra imobilului dă naștere la obligația părților de a încheia contractul, iar dacă această obligație nu este îndeplinită în mod culpabil de una din părți, instanța de judecată poate constata intervenită vânzarea-cumpărarea în aplicarea principiului executării în natură a obligațiilor prevăzut de art. 1073 Cod civil.

Astfel, conform prevederilor textului legal menționat mai sus, creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației și în caz contrar are dreptul la dezdaunare, iar dispozițiile art. 1077 Cod civil reglementează posibilitatea autorizării creditorului de a aduce el însuși la îndeplinire obligația de a face.

De altfel, în prezent, prin dispozițiile art. 5 alineat 2 din Capitolul X din Legea nr. 247/2005, s-a prevăzut în mod expres că, în situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract.

Dispozițiile legale de mai sus sunt amintite de instanță numai cu titlu exemplificativ întrucât față de momentul introducerii acțiunii curtea nu va putea aplica textele menționate cu titlu retroactiv.

În raport de cele reținute, în baza art. 296 Cod de procedură civilă, curtea va admite apelul declarat de apelanta reclamantă-părătă SC ~~F~~

SRL, va schimba în tot sentința apelată și, în baza art. 969, 1073-1077 Cod civil, va admite în parte acțiunea principală precizată.

Se va constata intervenită vânzarea-cumpărarea imobilului situat în București, str. nr. 3-5, compus din teren în suprafață de 3416 mp și construcțiile edificate pe acesta între vânzătorul SC ~~S~~ și ~~S~~ SRL și cumpărătorul SC ~~F~~ SA pentru prețul de 239.120 USD plus TVA.

În ceea ce privește capătul de cerere referitor la daunele interese solicitate de reclamanta-părătă SC ~~F~~ SA, curtea îl va respinge având în vedere împrejurarea că s-a renunțat la însuși dreptul pretins, în baza art. 247 Cod de procedură civilă.

Întrucât din considerentele expuse mai sus curtea a ajuns la concluzia că reclamanta din cererea conexă nu și-a îndeplinit propriile obligații contractuale, va respinge cererea conexă promovată pentru rezoluțunea antecontractului de vânzare-cumpărare ca neîntemeiată.

Având în vedere soluția pronunțată în ceea ce privește cererea conexă, curtea apreciază că apelul declarat de apelanta SC ~~S~~ SRL

în ceea ce privește neacordarea integrală a cheltuielilor de judecată este nefondat, urmând a îl respinge.



44

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Admite apelul declarat de apelanta **SC F**
SA, cu sediul în București, str. , nr 4, bloc P8, scara A, etaj 2,
apartament 6, sector 6 împotriva sentinței comerciale nr.3151/1.07.2005
pronunțată de Tribunalul București-Secția a VI-a comercială în dosarul
nr.14789/2003 în contradictoriu cu intimata **SC S.I. SRL**, cu
sediul în București, . nr. 8, bloc A35, scara 2, apartament 21,
sector 6.

Schimbă în tot sentința apelată în sensul că:

Admite în parte acțiunea principală precizată.

Constată intervenită vânzarea-cumpărarea imobilului situat în
București, str. nr. 3-5, compus din teren în suprafață de
3416 mp și construcțiile edificate pe acesta între vânzătorul **SC S.I.**
SRL și cumpărătorul **SC F SA** pentru
prețul de 239.120 USD plus TVA.

Respinge capătul de cerere referitor la daunele interese solicitate de
reclamanta-părătă **SC F SA**.

Respinge cererea conexă formulată de **SC S.I. SRL**.

Respinge apelul declarat de apelanta **SC S.I. SRL** ca
nefondat.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi 30.05.2007.

PREȘEDINTE

T.N

JUDECĂTOR

D.M

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREŞTI
SECTIA a V-a COMERCIALĂ

Prezenta copie fiind conformă
cu originalul aflat în dosarul
acestei Instanțe Nr. 24/2007
se legalizează de noi
GREFIER ŞEF *



GREFIER

C.M.

Red, jud. TGN/4 ex. / 11.06.2007

Judecător fond A.I. E

TRIBUNALUL BUCUREŞTI SECȚIA A VI-A COMERCIALĂ



45

R O M Â N I A
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA COMERCIALĂ

Dosar nr. /2/2005
Data: 2.04.2008



C E R T I F I C A T

Se certifică prin prezentul că această instanță a pronunțat decizia nr. 1283 la 28 martie 2008 în dosarul nr. /2/2005, având următorul conținut: Respinge recursul declarat de părâta SC **S. I.** SRL București împotriva deciziei comerciale nr. 285 din 30 mai 2007 a Curții de Apel București-Secția a V-a Comercială, ca nefondat.

I R E V O C A B I L Ă

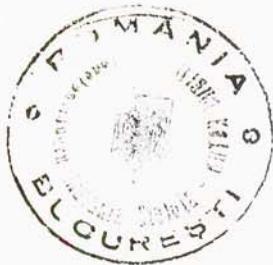
Pronunțată în ședință publică, astăzi 28 martie 2008.

Se eliberează prezentul certificat la cererea petentei SC **F.**

• SRL București anulându-se timbrul judiciar de 0,15 lei și chitanța pentru suma de 1 leu.



CONFORM CU ORIGINALE



46

S-a cerut autentificarea prezentului înscris :

TRANZACȚIE

Între părțile:

- S.C. S.R.L. cu sediul în București, str. Sos. Colentina nr. 7, bl. B13, sc. 1, parter, ap. 1, sector 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/ /21.06.1994, având Cod Unic de Înregistrare 5831302, prin reprezentantul său legal domnul Co-P., domiciliat în București, str. Sos. Colentina nr. 7, bl. B13, sc. 1, ap. 1, sector 6, identificat cu CI seria DP nr. 37, eliberată de IGP-DEP la data de 15.10.2001 CNP 2, conform Deciziei Asociațului Unic din data de 15.01.2004, emisă de SC S.R.L. și SRL si

și

- S.C. AE S.R.L., cu sediul în București, sos. Colentina nr. 26, bl. 64, sc. B1,B2, et. 8, ap. 130, sector 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/438/31.01.1995, având Cod Unic de Înregistrare 6927880, prin reprezentantul său legal domnul C-E domiciliat în București, sos. Colentina nr. 26, bl. 64, sc. B1,B2, et. 8, ap. 130, sector 2, identificat cu BJ seria GR nr. 1, eliberat de Secția 7 Poliție București la data de 27.07.1995, CNP conform Imputernicirii emise prin Hotărârea Adunării Generale a Asociațiilor din data de 14.01.2003, emisă de S.C. AE S.R.L., s-a convenit încheierea prezentei tranzacții care consfințează învoiala părților. în baza art. 271 Cod de Procedură Civilă, după cum

a. S.C. S.R.L., prin reprezentanți, renunță la judecata în cauzele în care este reclamantă și care formează obiectul următoarelor dosare:

- nr. 2477/1998 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Secția a VI-a Comercială, cauză în care prezenta tranzacție reprezintă cerere de renunțare la judecata și
- nr. 12212/2000 aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 6 București, cauză în care prezenta tranzacție reprezintă cerere de renunțare la judecata

b. S.C.AE S.R.L. prin reprezentanți, renunță la judecata în cauze ce formează obiectul dosarului nr. 1/2002 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia Comercială;

c. S.C. AE S.R.L., prin reprezentanți, renunță la judecata în cauze ce formează obiectul dosarului nr. 1/2002 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a Contencios Administrativ.

Părțile au convenit stingerea tuturor litigiilor, fiecare parte suportând cheltuielile de judecată efectuate până în prezent.

În temeiul prezentei tranzacții, părțile, prin reprezentanții legali, înțeleg să solicite instanței să ia act de voința fermă a celor două părți de a stinge litigiul, pentru fiecare caz în parte.

Părțile declară, prin reprezentanții legali, că înțeleg, prin prezenta tranzacție, să stingă orice litigiu și/sau pretenție prezentă sau viitoare, de natură patrimonială sau nepatrimonială, legată de

Prin prezenta tranzacție noi, părțile semnatare, prin reprezentanți, renunțăm la orice fel de pretenții, de orice natură, inclusiv cele legate de plângerile penale formulate de noi (asociați ai celor două societăți comerciale).

S.C. AE

S.R.L., prin reprezentant, recunoaște subscrisei S.C. S.I. S.R.L., dreptul de proprietate asupra terenului situat în București, str. Valea Cascadelor nr. 19 F (fost 3-5), sectorul 6 iar S.C. S.I. S.R.L., prin reprezentant, recunoaște subscrisei S.C. AE

S.R.L., dreptul de proprietate asupra constructiei in suprafata construita la sol de 337,40 mp, compusa din parter si etaj, cu o suprafata utilă de 695.42 mp., proprietatea S.C. "AE" S.R.L., dobândită astfel: suprafata de 501 mp. prin cumparare conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 18098/12.05.1995, emis de Notariatul de Stat al Sectorului V București, transcris sub nr. 800/18.01.1999, de Judecătoria Sectorului 6 București, iar restul suprafetei pana la 695.42 prin edificare in anul 1998, așa cum rezultă și din documentația cadastrală în baza căreia s-a eliberat numărul cadastral 1342/7/1, amplasata pe terenul situat în București, str. nr. 19 F (fost 3-5), sectorul 6 si dreptul acesteia de a indeplini toate formalitatatile de publicitate imobiliara si fiscala pentru a inscrie in Cartea Funciara si la Directia de Taxe si Impozite Locale a Primariei Sector 6, Persoane Juridice, construcția, proprietatea sa arata mai sus.

Părțile convin ca pentru lipsa de folosință asupra terenului ocupat de construcția, proprietatea S.C. AE S.R.L. și cel necesar normalei exploatari pe perioada 10 septembrie 1997 și până la data încheierii prezentei tranzacții, să se achite de către S.C. AE S.R.L., către S.C. S.R.L., suma de 55.710 USD + TVA, în contul nr. SV 21498614100 deschis la BRD-GSC - Suc. Militari

S.C. S.I. S.R.L., prin reprezentant, este de acord ca suma de 55.710 USD + TVA să fie achitată de către S.C. FER S.R.L.. având în vedere existența unor raporturi contractuale între S.C. FER S.R.L. și S.C. AE S.R.L., aceasta plata efectuata de S.C. FER S.R.L., fiind considerata o plata valabil efectuata in conditiile prezentei tranzactii.

S.C. FER S.R.L. a hotărât să plătească suma de 55.710 USD + TVA, conform Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor din data de 14.01.2004.

S.C. S.I. S.R.L., prin reprezentant declară că a primit în întregime de la S.C. FER S.R.L., suma de 55.710 USD + TVA, prin transfer bancar.

S.C. S.I. S.R.L., prin reprezentant, înțelege ca în scopul încheierii prezentei tranzacții, al stingerii tuturor litigiilor, să vândă la solicitarea S.C. AE S.R.L. lui S.C. FER S.R.L., terenul în suprafață de 847 m.p. pe care este amplasata construcția S.C. AE

S.R.L., din suprafața totală de 4.251 mp (din actul de proprietate a rezultat 4241 m.p.), situat în București, str. nr. 19 F (fost 3-5), sector 6 și o alta construcție parter amplasată pe acesta, în suprafață construita la sol de 49,50 m.p., la prețul de 59.290 USD + TVA. In urma incheierii acestui contract, S.C. FER S.R.L., va constitui in favoarea S.C. AE

S.R.L. un drept de folosinta asupra terenului ocupat de construcția proprietatea acesteia.

Această înțelegere scrisă reprezintă voința noastră liberă, neviciată și încheiată în baza art. 271-273 Cod de Procedură Civilă.

Redactat de avocat E. I. conform împuñirii avocațiale nr. 265694/15.01.2004, procesat și autentificat în 7 (șapte) săptămâni după depunere la Biroul Notarilor Publici Asociați cu sediul în București, nr. 4, bl. 3, ap. 60, sector 2.

S.C.

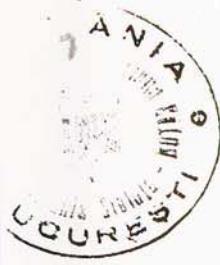
Prin reprezentant

S.C. AE

Prin reprezentant

S.R.L.





48

ROMÂNIA
MINISTERUL DE JUSTIȚIE



BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI

București, str. nr. 4, bl. 3, sc. B, et. 3, ap. 60, Sectorul 2
Telefon: Fax:

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 61
16 IANUARIE 2004

În fața mea, *C. S. S* , notar public, la sediul biroului de mai sus, s-au prezentat:

- *C.P.*, domiciliat în București, str. nr. 7, bl. B13, sc. 1, ap. 1, sector 6, identificat cu CI seria DP nr. 7, eliberată de IGP-DEP la data de 15.10.2001, CNP .
 - *C.E.*, domiciliat în București, str. nr. 26, bl. 64, sc. B1,B2, et. 8, ap. 130, sector 2, identificat cu BI serie GR nr. , eliberat de Secția 7 Poliție București la data de 27.07.1995, CNP 1
- care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 9.039.000 lei, cu chitanța nr. ...OP...../2004, emisă de acest birou.

S-a încasat onorariul de 6.328.000... lei, cu chitanța nr. .OP.../2004, emisă de acest birou și 1.500 lei, timbru judiciar. (215.620IVAF)

NOTAR PUBLIC,



69

16

DOSAR NR.2477/1998

TRIBUNALUL BUCURESTI – SECTIA A VI-A COMERCIALA
SENTINTA COMERCIALA NR.7313

Sedintă publică de la 28.05.2004

Tribunalul compus din:

PRESEDINTE - M.P.
GREFIER - M.C.

Pe rol soluționarea cauzei comerciale de față privind pe reclamanta SC S.I. SRL, în contradictoriu cu pîrîta SC AE, SRL, avînd ca obiect evacuare.

La apelul nominal făcut în şedință publică nu au răspuns părțile.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedință, după care: se învederează instanței că s-a depus la dosar prin serviciul registratură din partea pîrîtei o cerere prin care se solicită a se lua act de tranzacția încheiată între părți și autentificată sub nr.61/16.01.2004 de către N.N.P. Asociați – notar C.S.S., solicitînd și judecarea cauzei în lipsă conf.art.242 pct.2 c.pr.civ.

Nemaifiind alte cereri de formulat, tribunalul constată cauza în stare de judecată și reține dosarul spre soluționare.

TRIBUNALUL

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 13.05.1998 sub nr.2477/1998, reclamanta SC S.I. SRL a chemat în judecată pe pârâta SC AE SRL, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să se asigure evacuarea pârâtei de pe terenul situat în București, str. , nr.3-5, sector 6, proprietatea societății reclamante, obligarea pârâtei să demoleze construcția provizorie existentă pe terenul proprietățea reclamantei, pe cheltuiala sa, iar în caz de refuz să încuviințeze demolarea de către reclamantă pe cheltuiala pârâtei, obligarea pârâtei la plata sumei de 150.000.000 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință (chirie) pe perioada septembrie 1997 și până în prezent, obligarea pârâtei la plata sumei de 10.000.000 lei pe fiecare zi de întârziere cu titlu de daune interese de la rămânerea definitivă a hotărârii și până la evacuarea și demolarea construcției, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că a devenit proprietara terenului în suprafață de 4241 mp situat în București, str. , nr.35, sector 6 prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3526/10.09.1997, teren pe care se află amplasată o construcție provizorie cu structură metalică din care o parte este proprietatea pârâtei, iar cealaltă parte proprietatea reclamantei. Întrucât terenul este necesar pentru dezvoltarea societății reclamante, i s-a solicitat pârâtei să ia măsurile necesare pentru dezafectarea terenului, în acest scop fiind notificată pârâta prin intermediul executorilor judecătoreschi. Deși a discutat cu pârâta în vederea stabilirii chiriei pentru folosința terenului, aceasta a refuzat.

50

În drept s-au invocat dispozițiile art.480, 494, 1075 Cod civil și art.581 Cod pr.civ.

Reclamanta în susținerea cererii a depus la dosarul cauzei înscrisuri.

La data de 18.12.1998 reclamanta a depus o cerere prin care a înțeles să renunțe la judecarea cauzei pe calea ordonanței președințiale solicitând soluționarea acțiunii pe calea dreptului comun.

Pârâta a depus întâmpinare prin care a arătat că (fila 15) a cumpărat construcția de la SC ROM SRL care a ulterior a vândut reclamantei, iar prin acest act vânzătorul a garantat orice evicțiune totală sau parțială în act menționându-se că terenul se transmite în folosință, conform actului autentic nr.18098/1995. Se arată că reclamanta nu are calitate să ceară evacuarea de pe suprafața de 600 mp pe care se află construcția și nici demolarea deoarece nu putea dobândi proprietatea acestei suprafete față de faptul că nici autorul său nu avea în proprietate terenul.

În ședință publică din 16.10.1998 a fost unită excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei cu fondul cauzei.

Pârâta a depus la dosarul cauzei înscrisuri în apărare.

În cauză s-a dispus efectuarea unei expertize contabile și a unei expertize în specialitatea topografie și li s-a încuviințat părților proba cu interrogatoriu, probele fiind administrative.

La termenul din 19.09.2000 instanța a respins excepția necompetenței materiale invocată de reclamantă iar în baza art.244 pct.2 Cod pr.civ. a dispus suspendarea cauzei.

Cauza a fost repusă pe rol iar în ședință publică din 13.12.2003 instanța a respins cererea de suspendare intemeiată pe dispozițiile art.244 pct.1 și 2 Cod pr.civ.

Totodată la termenul din 21.11.2003 instanța a respins cererea de suspendare a judecării cauzei formulată de pârâtă în temeiul art.244 pct.1 Cod pr.civ.

La termenul din 30.01.2004 s-a depus la dosarul cauzei un înscris intitulat tranzacție autentificat sub nr.61 din 16.01.2004 de către Biroul Notarilor Publici Asociați.

Analizând actele și lucrările dosarului, verificând conținutul tranzacției încheiată între părți instanța va lua act de aceasta față de dispozițiile art.271 – 273 Cod pr.civ. aceasta reprezentând voința liberă și neviciată a părților cu privire la stingerea litigiului dedus judecății.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRÂȘTE:

În act și consfințește învoiala părților cuprinsă în înscrisul intitulat „Tranzacție”, autentificat sub nr.61/16.01.2004 de către BNP Asociați – Notar

având următorul conținut: „TRANZACȚIE între părțile: - SC S. I. SRL, cu sediul în București, str. a nr.7, bl.B 13, sc.1, parter, ap.1, sector 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/1 21.06.1994, având Cod Unic de Înregistrare 5831302, prin reprezentantul său legal domnul C.P., domiciliat în București, str. nr.7, bl.B 13, sc.1, ap.1, sector 6, identificat cu C.I. seria DP nr. eliberată de IGP – DEP la data de 15.10.2001, CNP conform Deciziei Asociațului Unic din data de 15.01.2004, emisă de SC S. I. SRL și – SC AF SRL, cu sediul în București, sos.

(S1)
12

I Cod nr.26, bl.64, sc.B 1, B 2, et.8, ap.130, sector 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/438/31.01.1995, având Cod Unic de Înregistrare 6927880, prin reprezentantul său legal domnul : C.E. domiciliat în București.
nțe la nr.26, bl.64, sc.B 1, B 2, et.8, ap.130, sector 2 identificat cu BI seria
uii pe eliberat de Secția 7 Poliție București, la data de 27.07.1995, CNP
ia de conform Împuternicirii emise prin Hotărârea Adunării Generale a Asociațiilor din data de
st act 14.01.2003, emisă de SC A.E. SRL, s-a convenit încheierea preznetei
enul tranzacții care conțină invioala părților în baza art.271 Cod de Procedură Civilă,
tanta după cum urmează: a. SC S. I. SRL, prin reprezentant, renunță la judecata
ia și în cauză în care este reclamantă și care formează obiectul următoarelor dosare: -
il că nr.2477/1998 aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a VI a Comercială, cauză în
uale care prezenta tranzacție reprezintă cerere de renunțare la judecată și - nr.12212/2000
aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 6 București, cauză în care prezenta tranzacție
reprezintă cerere de renunțare la judecată b. SC S. I. A.E., prin reprezentant,
renunță la judecata în cauză ce formează obiectul dosarului nr.10401/2002 aflat pe rolul
Tribunalului București, Secția Comercială; c. SC AE SRL, prin
reprezentant, renunță la judecata în cauză ce formează obiectul dosarului nr.5079/2002
aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a V-a Contencios Administrativ. Părțile au
convenit stingerea tuturor litigiilor, fiecare parte suportând cheltuielile de judecată
efectuate până în prezent. În temeiul prezentei tranzacții, părțile, prin reprezentanții
llegali, înțeles să solicite instanței să ia acțiunea fermă a celor două părți de a stinge
litigiu, pentru fiecare caz în parte. Părțile declară, prin reprezentanții legali, că înțeleg,
prin prezenta tranzacție, să stingă orice litigiu și/sau pretenție prezentă sau viitoare, de
natură patrimonială sau nepatrimonială, legată de construcția în suprafață construită de
337,40 mp, compusă din parter și etaj, cu o suprafață utilă de 695,42 mp, proprietatea SC
AE SRL, situată pe terenul proprietatea SC S. I. SRL din
București, str. nr.19 F (fost 3-5), sectorul 6. Prin prezenta tranzacție noi, părțile semnătare, prin reprezentanți, renunțăm la orice fel de pretenții, de orice natură, inclusiv cele legate de plângerile penale formulate de noi (asociați ai celor două societăți comerciale) SC AE SRL, prin reprezentant, recunoaște subscrisei SC
S. I. SRL, dreptul de proprietate asupra terenului situat în București, str. nr.19 F (fost 3-5), sectorul 6 iar SC S. I. SRL, prin reprezentant, recunoaște subscrisei SC AE SRL, dreptul de proprietate asupra construcției în suprafață construită la sol de 337,40 mp, compusă din parter și etaj, cu o suprafață utilă de 695,42 mp, proprietatea SC „AE” SRL, dobândită astfel: suprafață de 501 mp. prin cumpărare conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.18098/12.05.1995, emis de Notariatul de Stat al Sectorului V București, transcris sub nr.800/18.01.1999, de Judecătoria Sectorului 6 București, iar restul suprafeței până la 695,42 prin edificare în anul 1998, aşa cum rezultă și din documentația cadastrală în baza căreia s-a eliberat numărul cadastral 1342/7/1, amplasată pe terenul situat în București, str. nr.19 F (fost 3-5), sectorul 6 și dreptul acestuia de a îndeplini toate formalitățile de publicitate imobiliară și fiscală pentru a înscrie în Cartea Funciară și la Direcția de Taxe și Impozite Locale a Primăriei Sector 6, Persoane Juridice, construcția, proprietatea să arată mai sus. Părțile convin că pentru lipsa de folosință asupra terenului ocupat de construcția proprietatea SC AE SRL și cel necesar normalei exploatarii pe perioada 10 septembrie 1997 și până la data

încheierii prezentei tranzacții, să se achite de către SC AE SRL, către SC S.R.L., sumă de 55.710 USD + TVA, în contul nr.SV 21498614100 deschis la BRD-GSG – Suc.Militari SC : S.R.L., prin reprezentant, este de acord ca suma de 55.710 USD + TVA să fie achitată de către SC FER SRL, având în vedere existența unor raporturi contractuale între SC FER SRL și SC AE SRL, această plată efectuată de SC FER SRL, fiind considerată o plată valabil efectuată în condițiile prezentei tranzacții. SC FER SRL a hotărât să plătească suma de 55.710 USD + TVA, conform Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor din data de 14.01.2004. SC : S.R.L., prin reprezentant declară că a primit în întregime de la SC FER SRL, sumă de 55.710 USD + TVA, prin transfer bancar. SC S.R.L., prin reprezentant, înțelege ca în scopul încheierii prezentei tranzacții, al stingerii tuturor litigiilor, să vândă la solicitarea SC AE SRL lui SC FER SRL, terenul în suprafață de 847 m.p. pe care este amplasată construcția SC AE SRL, din suprafață totală de 4.251 mp (din actul de proprietate a rezultat 4241 m.p.), situat în București, str. nr.19 F (fost 3-5), sector 6 și o altă construcție parter amplasată pe acesta, în suprafață construită la sol de 49,50 m.p., la prețul de 59.290 USD + TVA. În urma încheierii acestui contract, SC FER SRL, va constitui în favoarea SC AE SRL un drept de folosință asupra terenului ocupat de construcția proprietatea acesteia. Această înțelegere scrisă reprezintă voința noastră liberă, neviciată și încheiată în baza art.271 – 273 Cod de Procedură Civilă. Redactat de avocat E. I. conform împunernicirii avocațiale nr.265694/15.01.2004, procesat și autentificat în 7 (șapte) exemplare la Biroul Notarilor Publici Asociați cu sediul în București, şos. nr.4, bl.3, sc.B, et.3, ap.60, sector 2. SC SRL prin reprezentant s.s.indescifrabil și stampilă SC AE Cu recurs.

Pronunțată în ședință publică, azi 28.05.2004.

PREȘEDINTE,

Red.jud.
Dactilo.E.A./4 ex./30.06.2004

GREFIER,

080704 flm

(53)

Dosar nr.12212/2000

JUDECĂTORIA SECTORULUI 6 BUCUREŞTI

ÎNCHIERE

ŞEDINȚA PUBLICĂ DE LA 20.01.2004

INSTANȚA COMPUSĂ DIN:

PREȘEDINTE
GREFIER

CLAUDIA ALBEANU
TĂNTICA BABĂ

Pe rol urmează soluționarea cauzei civile având ca obiect obligație de a face privind pe reclamanta SC S. I. SRL și pe părâta SC AE.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă părâta prin apărător, lipsind reclamanta.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței că, la data de 19.01.2004, a fost depus la dosar raportul de expertiză tehnică întocmit în cauză de expert S. I. I.

Părâta, prin apărător, depune la dosar tranzacție încheiată între părți și solicită instanței să ia act de renunțarea la judecată.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată la această judecătorie reclamanta SC S. I.

S.R.L. a chemat în judecată pe părâta SC A.E. S.R.L. solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună obligarea părâtei să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 336,60 mp , situat în București , strada nr.3-5 , sector 6 ; să se constate nulitatea absolută a dispozițiilor cuprinse în titlul părâtei asupra baracii metalice amplasată pe terenul reclamantei privind folosința terenului în suprafață de 600 mp; să se dispună trecerea în proprietatea reclamantei a construcției provizorii apartinând părâtei cu obligarea sa la plata materialelor și manoperei, estimând contravaloarea acestora la 50 milioane.

•În ședință publică de la 20.01.2004 a fost depus la dosarul cauzei contractul intitulat „ TRANZACȚIE ” autentificat sub nr. 61/16.01.2004 la BNP C.S.

Potrivit mențiunilor existente în acest contract autentic reclamanta SC S. I. SRL , prin reprezentant a renunțat la judecarea cauzei civile de față , respectiv la judecarea dosarului nr. 12212/2000 aflat pe rolul Judecătoriei sectorului 6 București. În același contract se face mențiune și cu privire la alte renunțări la judecarea unor litigii între părți , aflate pe rolul instanțelor și cu privire la felul în care părțile înțeleg să pună capăt litigiilor.

Instanța trebuie să stabilească în ce măsură este obligată să ia act de desistarea reclamantei cu privire la judecarea acestei cauze sau trebuie să ia act de tranzacție.

Întrucât , voînța reclamantei de a renunța la judecată este exprimată în mod neechivoc în actul autentificat , aceasta având valoarea unei declarații de

54

renunțare în sensul art.246 cpc , iar voința părților a fost în sensul ca în prealabil să se renunță la judecată , după care să dea o rezolvare litigiului în fond prin încheierea în formă autentică a tranzacției , instanța consideră că se impune a se lăua act de renunțare la judecarea cauzei și nu de tranzacție. În același sens pot fi reținute ca argumente și faptul că pe de o parte voința părților este exprimată într-un act în formă autentică , nemaifiind necesară consfintirea acesteia și pe de altă parte prin actul intitulat tranzacție părțile au înțeles să stingă și alte litigii, decât cel de față, ceea ce ar împiedeca consfintirea tranzacției.

De altfel, în contract se precizează că reclamanta renunță la judecarea dosarului /2000 aflat pe rolul Judecătoriei sectorului 6 București, „cauză în care prezenta tranzacție reprezintă cerere de renunțare la judecată”.

În consecință, față de actul depus azi la dosar și față de susținerea apărătoarei părâtei, văzând argumentele anterior exprimate și având în vedere disp.art.246 Cod proc.civ., care preved că „reclamantul poate să renunțe oricând la judecată, fie verbal în ședință, fie prin cerere scrisă, urmează a lăua act de renunțarea reclamantei la judecarea cauzei, motiv pentru care

DISPUNE:

În baza art.246 Cod proc.civ. ia act de renunțarea reclamantei SC S. I. SRL, cu sediul în București, nr.8, bl.A.35, sc.B, et.1, ap.21, sector 6, și în strada nr.7, bloc B13, scara 1, parter , apartament 1, sector 6 la judecarea cauzei, în contradictoriu cu părâta SC AE SRL, cu sediul în București, nr.26, bl.132, sc.B, ap.130, sector 2 și în nr.26 , bloc 64 , scara B1, B2 , etaj 8, apartament 130 , sector 2.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi; 20.01.2004.

PREȘEDINTE

GREFIER

(55)

RPK

DOSAR NR. 101/2002

TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A VI A COMERCIALA
IN CHEIE RE
SEDINTA PUBLICA DE LA 20.01.2004
TRIBUNALUL COMPUS DIN:
PRESEDIANTE C.B.
GREFIER M.R.

Pe rol judecarea cauzei ccomerciale de fata privind pe reclamanta SC
AE SRL in contradictoriu cu paratele SC INS SA si
SC. S.I. SRL avand ca obiect anulare licitatie.

La apelul nominal facut in sedinta publica se prezinta reclamanta prin
avocat Gabriela Romanita cu imputernicire avocatiaala depusa la dosar si
paratele SC INS prin consilier juridic fara delegatie la dosar si parata
SC S.I. SRL prin avocat V.V. cu imputernicire
avocatiaala depusa la dosar.

Procedura legal indeplinita.

S-a facut referatul cauzei de catre grefiera de sedinta dupa care,

Reclamanta prin avocat solicita a se lua act de renuntarea sa la
judecarea cauzei impotriva paratelor, intrucit s-a ajuns la o intelegerere
amiabila.

Paratele prin reprezentanti sunt de acord cu cele sustinute de catre
reclamanta prin avocat.

TRIBUNALUL

Prin cererea inregistrata la data de 31.05 2002 sub numarul
10401/2002 reclamanta AE SRL a formulat cerere de chemare
in judecata impotriva paratelor SC INS SA si SC S.I.
SRL pentru ca prin hotarirea ce se va pronunta sa se dispuna anularea
licitatiei privind baza de productie – depozitare Va lor II(str.
nr. 5-7 sector 6), anularea contractului de vinzare
/cumparare incheiat ca urmare a procesului verbal de adjudecare si radierea
transcrierii.

Avand in vedere ca reclamanta a solicitat a se lua act de renuntarea la
judecata cauzei impotriva paratelor , intrucit s-a ajuns la o intelegerere pe cale
amiabila, motiv pentru care

DISPUNE

In temeiul art. 246 c.pr.civ, ia act de renuntara la judecata a
reclamantei SC AE SRL cu sediul in sos. nr. 26, bl.

64 sc B1, et. 8 ap. 130 sector 2 in contradictoriu cu parantele SC INS' SA
cu sediul in Bucuresti Bd. nr. 11 sector 6 si SC S. I.
SRL cu sediul in Bucuresti AI. I nr. 8, bl. A 35. sc B et. 1, ap. 21 sector
6.

Ia act de nu se solicita cheltuieli de judecata.

Fara drept de apel.

Cu recurs in termen de 15 zile de la comunicare.

PRESEDINTE

GREFIER

13 Sept
D. M. D.

(57)

DOSAR NR. 0/2002

TRIBUNALUL BUCUREŞTI SECTIA A V-A CIVILĂ
INCHIERE

Şedinţă publică din 09.02.2004

Tribunalul compus din

PREŞEDINTE - E.G.

JUDECĂTOR - D.Z.

GREFIER - I.E.

Pe rol soluționarea cauzei civile de față având ca obiect -anulare înscrисuri false.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică a răspuns intimatul PARCHETUL
DE PE LÂNGĂ JUDECĂTORIA SECTORULUI 6 prin reprezentant procuror

U.R., lipsind intimății C.P. și apelantul C.E.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă după care,

Intimatul Parchetul de pe lîngă Judecătoria Sectorului 6 Bucureşti prin
reprezentant solicită instanței să ia act că apelantul renunță la judecărcea apelului.

TRIBUNALUL

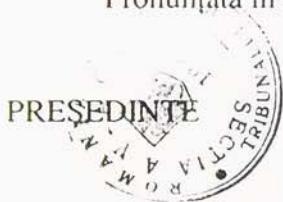
Având în vedere tranzacția autentificată la nr.61/16.01.2004 la Biroul Notarului
 Public C.S.C. prin care apelantul C.E. renunță la judecarea
 apelului, ca reprezentant al SC AE SRL și acordul intimatelor C.P. ca
 reprezentant al SC S.I. SRL precum și acordul reprezentantului Ministerului
 Public.

DISPUNE,

In baza art.246 cod.pr.civ., ia act de renunțarea apelantului C.E.
 domiciliat în Bucureşti str. Sos. nr.26,bl.1,sc.B1,ap.130, Sector 3,la judecarea
 apelului împotriva intimărilor C.P. domiciliat în Bucureşti str. nr.7,bl.B,13,sc.1,ap.1 Sector 6 și PARCHETUL DE PE LÂNGĂ JUDECĂTORIA
 SECTORULUI 6 BUCUREŞTI.

Definitiv.

Pronunțată în şedință publică azi 9.02.2004.



PREŞEDINTE

JUDECATOR

GREFIER,

În calitate de avocat fie al pârâtului S.C. „SI” SRL, fie al pârâtului S.C. „FER” SRL, **redactați** **întâmpinare la cererea de chemare în judecată**, având în vedere că cererea de chemare în judecată a fost introdusă la data de 9 mai 2008.

*
* *

LUCRĂRI PROFESIONALE 2 și 3

S.C. CI SRL vă solicită să începeți demersuri judiciare pentru a obține ridicarea notării în Cartea Funciară a contractului de închiriere.

S.C. CI SRL vă pune în vedere următoarele:

- AHC IC AG nu a preluat spațiul dar refuză să recunoască că contractul este reziliat și să fie de acord cu ridicarea notării în Cartea Funciară
- notarea contractului în Cartea Funciară blochează orice discuție cu alți potențiali parteneri, aducând pagube importante SC CI SRL;
- SC CI SRL a încercat radierea din Cartea Funciară a notării contractului de închiriere pe calea unei plângeri OCPI, dar aceasta a fost respinsă deoarece s-a apreciat că în aceasta procedură nu se poate aprecia asupra contractului de închiriere.
- AHC IC AG dorește să folosească avantajul notării în Cartea Funciară pentru a renegocia contractul, ceea ce SC CI SRL nu dorește.

(dosar 37 file)

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Prezentul Contract a fost încheiat la data de 22 mai 2007 de către și între:

S.C. C I **S.R.L.** cu sediul în București, strada nr. 30 A,
înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/ 03, cod fiscal 8459,
denumita în continuare Proprietar, reprezentat de Dl. A.P.C. t, în calitate de
Administrator

și

AHC I C **AG**, cu sediul în Austria 1, A-
2401 Fischamend, denumita în continuare Chiriaș, reprezentat de Dl. , în
calitate administrator.

(denumite în continuare „Părțile”, și separat „Partea”).

În prezentul contract și în toate anexele (care fac parte din prezentul contract), anexele și modificările, termenii utilizați vor avea sensul stipulat în Anexa nr. 6 „Definiții și interpretări”.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Proprietarul închiriază Chiriașului Proprietatea (cunoscută și sub numele Hotel C))
așa cum este definit în Anexa 1, individualizată în schița anexată la Contract, Anexa nr.
2, împreună cu marca înregistrată (detaliată în prezentul contract), facilitățile auxiliare
existente precum aer condiționat, apă, alimentarea cu electricitate, încălzire și alte
utilități, mobilă și alte articole de inventar care vor fi predate în baza Procesului verbal
de predare (care va constitui Anexa 3).

- 1.2 În cadrul Proprietății, Chiriașul are dreptul de a executa următoarele activități: [hotel și restaurant și alte activități auxiliare asociate (denumite în continuare "Utilizare permisă") cu numele "Belmondo Hotel C". Din acest punct de vedere, Proprietarul va garanta Chiriașului dreptul de a utiliza marca „C Hotel Unde Clasa Face Diferenta”, iar Chiriașul va respecta caracteristicile acestei mărci ca fiind caracteristici înregistrate la Oficiul pentru Invenții și Mărci (a se vedea Anexa 5). Chiriașul va prezenta Proprietarului toate detaliile (inclusiv dar fără a se limita la proiect, caracteristici de font și aşa mai departe) cu privire la noul nume al Proprietății, care sunt prezentate în Anexa nr. 4.
- 1.3 Chiriașul obține și păstrează, pe durata valabilității prezentului Contract de închiriere, toate permisele și autorizațiile necesare eliberate de autoritățile române, precum și ale tuturor celoralte autorități care ar putea avea jurisdicție.
- 1.4 Utilizarea Imobilului pentru orice altă destinație sau scop în afara de „Utilizarea permisă”, indiferent de natura sa, este strict interzisă.

2. PROPRIETATEA ȘI FACILITĂȚILE ȘI ECHIPAMENTUL EXISTENT

- 2.1 Proprietarul închiriază Proprietatea Chiriașului la data de 22 mai 2007 („Data Semnării”). Între Data Semnării și data de 1 iulie 2007 („Data Predării”), Chiriașul trebuie să obțină toate permisele, licențele și autorizațiile necesare pentru exploatarea Proprietății. Părțile convin următoarele (a) data de începere a prezentului Contract de închiriere este data la care Garanțiile de bună executare (definite și menționate în clauza 5) sunt legal emise și expediate Proprietarului; și (b) Chiriașul are dreptul de acces în incinta Proprietății doar după data predării Proprietatii, atunci când Procesul verbal de predare (a se vedea clauza 2.2) este semnat legal de ambele Părți.
- 2.2 Înainte de Data Predării, dar doar după ce Garanțiile de bună execuție sunt primite de către Proprietar (conform Clauzei 5), Părțile își vor desemna reprezentanții care vor realiza toate activitățile privind predarea Proprietății, inclusiv să întocmească Procesul

verbal de predare. Procesul verbal de predare va conține dar nu se limitează la următoarele: (a) Proprietatea împreună cu tot echipamentul, articolele de mobilier, instalațiile, articolele de inventar și aşa mai departe; (b) contractele cu furnizorii și clienții; și (c) personalul.

- 2.3 Cu cel puțin cu 90 de zile înainte de expirarea acestui Contract de închiriere, fie prin trecerea timpului, fie prin rezilierea Contractului conform clauzei 10, Părțile vor inspecta și cerceta Proprietatea, inclusiv toate obiectele de inventar, facilitățile și echipamentul, sau întreținerea care este în responsabilitatea Chiriașului pe toata durata Contractului de închiriere. La sfârșitul Contractului de închiriere, din orice motiv, Chiriașul va returna Proprietarului toate bunurile (în cantitățile și în starea corespunzătoare) prevăzute în Procesul verbal de predare menționat mai sus. Părțile vor convenii asupra unei liste care să cuprindă defectele și deficiențele, în cazul în care acestea există, care nu au fost rezultatul uzurii normale. Chiriașul se obligă să repară toate defectele sau deficiențele înainte de expirarea Contractului de închiriere. Chiriașul nu poate solicita compensații pentru investițiile realizate, cu excepția cazurilor în care Părțile încheie un contract special în scris în acest scop. Înaintea reziliierii prezentului Contract de închiriere, Chiriașul se obligă să îndepărteze toate modificările pentru care Proprietarul, la data aprobării, și-a rezervat în mod expres dreptul de cere o asemenea modificare. Mai mult de atât, Chiriașul se obligă să înălăture, pe cheltuiala sa, toate semnele și logo-urile folosite pe parcusul Contractului. Toate obiectele care au fost inscriptionate cu logo-ul folosit de Chirias, după predarea Proprietății închiriate de către Chiriaș vor fi înlocuite de către Chirias la un preț al cărei valoare poate fi comparată cu cea a articolului respectiv, însă fără logo-ul folosit de Chirias. Daunele care sunt cauzate sau care devin evidente după înălăturarea bunurilor sau investițiilor Chiriasului vor fi reparate de acesta înainte de returnarea Proprietății.

3. PERIOADA DE VALABILITATE A CONTRACTULUI

- 3.1 Prezentul contract de închiriere este încheiat pe o perioadă de **20 de ani**, începând cu data de **1 iulie 2007** și expiră la data de **30 iunie 2027**.

- 3.2 Chiriașul îl va informa pe Proprietar în scris, asupra intențiilor sale de a reînnoi Contractul de Închiriere pentru perioada menționată mai sus, cu minim 18 luni înainte de expirarea datei Contractului de Închiriere, iar Proprietarul își va prezenta decizia în următoarele 3 luni.
- 3.3 În cazul în care Proprietarul se hotărăște să reînnoiască Contractul de Închiriere, acesta va preda Chiriașului noul contract în care poate propune clauzele noi sau diferite de cele anterioare. Semnarea noului contract de către ambele Părți are ca rezultat reînnoirea închirierii.
- 3.4 Reînnoirea Contractului de Închiriere nu reprezintă o obligație pentru Proprietar, iar între Părțile prezentului Contract de Închiriere reînchirierea tacită nu va funcționa.
- 3.5 În cazul în care nu se ajunge la un acord privind reînnoirea Contractului de Închiriere, Proprietarul are dreptul să închirieze Proprietatea unor terți, în funcție de termenii și condițiile convenite cu aceste trete parti.

4. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE

- 4.1 Chiriașul va plăti Proprietarului, pe toată durata de valabilitate a Contractului, începând cu „Data predării”, o chirie fixă („Chiria”) care va fi calculată pe baza următoarei formule:

$$R = \text{Nr. de camere} \times \underline{\text{chiria anuală fixă pentru fiecare cameră}} + \text{T.V.A}$$

12 luni

Unde,

R = chirie lunară

Nr. de camere = 63 de camere (capacitatea curentă a Proprietății)

Chiria anuală fixă pentru fiecare cameră de hotel = vezi clauza 4.2

4.2 Chiriașul va plăti pentru fiecare cameră de hotel următoarele sume anuale:

- (a) **4.800 Euro** (plus TVA) camera pentru perioada dintre Data Semnării și 31 ianuarie 2008 (Etapa A);
- (b) **6.000 Euro** (plus TVA) camera pentru perioada cuprinsă între 1 februarie 2008 și 31 ianuarie 2012 (Etapa B); și
- (c) **6.900 Euro** (plus TVA) începând cu 1 februarie 2012 până la rezilierea prezentului Contract de închiriere (Etapa C).

Ca o singură excepție acceptată, Chiriașul nu va plăti Chiria aferentă lunii Iulie 2007.

4.2 Chiria va fi plătită în avans până pe data de 5 a fiecărei luni, după cum urmează:

- (a) pentru Etapa A: o sumă lunară totală de 25.200 Euro (plus T.V.A.);
- (b) pentru Etapa B: o sumă lunară totală de 31.500 Euro (plus T.V.A.);
- (c) pentru Etapa C: o sumă lunară totală de 36.225 Euro (plus T.V.A.);

Chiria este stabilită în EUR și va fi plătită în RON, la cursul de schimb valutar anunțat de BNR la data emiterii facturii.

4.3 Chiria va fi indexată anual cu indicele MUICP, după cum urmează:

4.3.1 Pentru perioada de timp dintre Data Semnării până la data oficială la care România va implementa moneda EURO, indexarea va fi calculată prin înmulțirea Chiriei cu fracția

care are ca numărător indicele curent MUICP și ca numitor indicele MUICP principal. Indicele curent MUICP este Indicele Prețurilor de Consum din Uniunea Monetară calculat de comisia de statistică (EUROSTAT) pentru luna decembrie 2006. Pentru următorii ani, indicele principal MUICP este Indicele Prețurilor de Consum din Uniunea Monetară calculat de comisia de statistică (EUROSTAT) pentru luna decembrie a anului dinainte de executarea contractului. Indexarea nu va avea ca rezultat o chirie mai mică față de chiria stabilită în prealabil.

- 4.3.2 După ce Euro devine moneda oficială în România, indexarea va fi calculată prin înmulțirea Chiriei cu 75% din indicele MUICP.
- 4.4 În plus față de Chirie, Chiriașul va suporta costurile privind obligațiile de plată, inclusiv, însă fără a se limita la costurile de operare și taxele legate de cheltuielile de promovare, care reprezintă responsabilitatea Chiriașului, desemnate sau nu sub acest nume, împreună cu orice altă obligație care va apărea ulterior.
- 4.5 Pentru evitarea oricărei neînțelegeri, Chiriașul are obligația de a acoperi/plăti toate costurile legate de utilități, inclusiv dar fără a se limita la apă (caldă și rece), gaze, curent electric, linii telefonice, precum și costuri legate de întreținere, reparații, înlocuire, îmbunătățiri, funcționare, management, administrare și asigurare în legătură cu Proprietatea și/sau activități realizate de Chiriaș în legătură cu Proprietatea, inclusiv dar fără a se limita la costurile totale de operare, zugrăvire, securitate, iluminat, curățenie, administrare și asigurare, generate în conformitate cu legile, regulile și reglementările guvernamentale, cheltuieli legate de curentul electric și de încălzire, apă, canalizare, telefon, securitate la nivelul zonei comune, servicii de întreținere, întreținerea parcarilor de masini, activitati de salubrizare, taxe impuse, intretinere de echipamente și, unde este necesar inlocuire, costuri pentru materiale de curățare a dispozitivelor, instalațiilor și comodităților, deszăpezire, taxe și asigurare.
- 4.6 În cazul în care apar întârzieri legate de plata costurilor/cheltuielilor menționate mai sus, Proprietarul nu este obligat în nici un fel să acopere aceste costuri.

5. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUTARE

- 5.1 Chiriașul va depune Proprietarului, în termen de 30 de zile de la Data Semnării, o Garanție de bună executare (sub forma unei scrisori de garanție bancară) în sumă de 200.000 Euro emisă de o bancă internațională reputabilă acceptată de către Proprietar, prin intermediul unei bănci românești corespunzătoare, precum și o Garanție colectivă emisă de grupul societăților Chiriașului în valoare totală de 178.000 Euro (împreună reprezentând „Garanțiile Chiriașului”). Înainte de emiterea Garanțiilor Chiriașului, Părțile se vor întâlni și vor stabili condițiile esentiale ale acestor garanții. Scopul Garanțiilor Chiriașului este de a asigura respectarea deplină și corectă de către Chiriaș a fiecărei condiții din Contractul de închiriere. Acest lucru va garanta și plata imediată a tuturor obligațiilor financiare întreprinse de Chiriaș, precum și acoperirea pierderilor, a pagubelor și a deteriorărilor rezultate în urma neîndeplinirii, a încălcării sau a rezilierii contractului de către Chiriaș. Nimic din prezentul Contract de închiriere nu va fi implementat până când Garanțiile de bună executare nu sunt emise corespunzător și trimise Proprietarului.
- 5.2 Garanțiile Chiriașului sunt valabile pentru întreaga perioadă de valabilitate a prezentului Contract de închiriere și timp de 45 de zile de la rezilierea (indiferent de cauza rezilierii) Contractului de închiriere (denumită în continuare „Perioada de valabilitate a garanțiilor Chiriașului”). Imposibilitatea de a (a) emite și menține valabilitatea Garanțiilor Chiriașului în termenul și conform condițiilor specificate în Clauza 5.1; (b) respecta Termenul de valabilitate a Garanțiilor Chiriașului are ca rezultat rezilierea Contractului din vina Chiriașului.
- 5.3 Proprietarul își rezervă dreptul de a retrage (împreună cu alte situații stipulate în prezentul Contact de Închiriere) sume din Garanția de bună executare în următoarele circumstanțe:
- (a) În cazul în care Chiriașul, acționând la discreția sa, dorește să rezilieze Contractul de închiriere și predă Proprietatea înainte de expirarea termenului de valabilitate a prezentului Contract de închiriere, în afara cazurilor în care

rezilierea este inițiată datorită unei nerespectări dovedite din partea Proprietarului.

- (b) În cazul în care Chiriașul nu reușește să efectueze plata Chiriei aferente lunii anterioare și plata nu a fost efectuată timp de mai mult de 2 luni;
- (c) În cazul în care Chiriașul nu își îndeplinește obligațiile din prezentul Contract de închiriere, inclusiv dar fără a se limita la obligațiile referitoare la întreținere, reparare, repararea deteriorărilor și a investițiilor conform Clauzei 11 în termen de 45 de zile de la primirea notificării în scris din partea Proprietarului pentru a face acest lucru.

6. NEPLATA ȘI PENALITĂȚILE

- 6.1 Chiriașul va efectua plățile către Proprietar în conformitate cu termenii conveniți în conformitate cu clauzele prezentului Contract de închiriere, fără a aduce prejudicii dreptului Proprietarului de a rezilia prezentul Contract de închiriere, conform clauzelor prezentului Contract. În cazul unei întârzieri a plății de peste 30 de zile de la data scadentă, penalitățile trebuie calculate pentru fiecare zi, pentru plata sumelor neachitate și care trebuie să fie achitate de Chiriaș, la cursul Euro LIBOR (taxa interbancară oferită la Londra) plus 2% pe an, care se aplică la suma neachitată pe care Chiriașul trebuie să o plătească.
- 6.2 Proprietarul își rezervă dreptul de a retrage sumele corespunzătoare întârzierii plăților și a costului de întreținere, a reparațiilor și din Garanția de bună executare, în conformitate cu prevederile Clauzei 5.

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTUALE

7.1 OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI SUNT:

1. Să predea Proprietatea pe baza Procesului verbal de Predare anexat la Contract, la data predării;
2. Să păstreze Imobilul corespunzător pentru a servi destinației sale, să efectueze lucrările de reparație care, potrivit legii, sunt de datoria Proprietarului, cum ar fi reparațiile structurale și întreținerea acoperișului, fundației și a peretilor exteriori.

7.2 OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI SUNT:

1. De a utiliza Proprietatea în mod exclusiv conform destinației contractuale.
2. De a efectua reparațiile care sunt de datoria Chiriașului.
3. Chiriașul va suporta toate costurile pentru păstrarea Proprietății și a anexelor în stare și în condiții bune, va asigura și va supraveghea întreținerea, repararea, înlocuirea, curățarea și siguranța acestora, inclusiv înlocuirea echipamentului, a instalațiilor și a ferestrelor sparte (cu sticlă de aceleași dimensiuni și calitate - cu excepția cadrului ferestrei și a structurii) și va decora și zugrăvi Proprietatea într-o manieră satisfăcătoare pentru Proprietar, la standarde obiective, pentru a menține permanent un aspect curat și plăcut Proprietății.
4. În cazul în care Chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile, Proprietarul poate asigura întreținerea Proprietății, cu toate că nu este obligat să facă acest lucru, și poate utiliza Garanțiile de bună executare pentru a

acoperi toate costurile – doar după o perioadă de grație de patru săptămâni.

5. Chiriașul va executa toate lucrările, îmbunătățirile și modificările suplimentare în ceea ce privește Proprietatea, lucrări care pot fi solicitate sau recomandate în orice moment pe durata închirierii de standardele unui hotel de 4 stele și/sau autorități legale. Lucrările desfășurate de către Chiriaș vor fi executate conform specificațiilor legilor, regulilor și reglementărilor aplicabile din România. Toate aceste lucrări vor fi realizate într-o manieră de calitate înaltă.
7. Toate lucrările Chiriașului și toate aceste suplimentări, îmbunătățiri și modificări vor trece astfel în posesia Proprietarului după expirarea sau rezilierea Contractului, fără vreo plată suplimentară.
8. Să plătească costul serviciilor și utilităților conform condițiilor stabilite în Clauza 4.
9. Să respecte standardele sanitare și de igienă, standardele de prevenire a incendiilor și de protecție a mediului, în conformitate cu toate dispozițiile legale în vigoare, pe toată durata Contractului de închiriere.
10. Să protejeze Proprietatea și facilitățile acesteia față de furturi pe durata Contractului de închiriere.
11. Să permită toate verificările reprezentanților Proprietarului pentru a verifica dacă proprietatea este utilizată în conformitate cu prezentul Contract de închiriere și dacă programul anual de întreținere, reparare, reparare a daunelor și investiții se desfășoară în mod corespunzător. Asemenea verificări trebuie să se desfășoare după notificarea prealabilă a Chiriașului și să nu perturbe desfășurarea normală a activității comerciale.

12. Să nu realizeze sub nicio formă schimbări sau modificări materiale fără acordul scris al Proprietarului. Prin schimbări sau modificări ne referim la modificări față de proiectul inițial aprobat de Proprietar și care nu poate fi refuzat în mod nejustificat (podele, mobilă, articole de iluminat, activități, utilizarea destinață fiecărui nivel, etc.).
13. Să restituie Proprietatea la încetarea Contractului de închiriere, indiferent de motivele care au dus la încetarea acestuia. Toate instalațiile, articolele de inventar și echipamentele (cu excepția mobilierului) rămân în posesia Proprietarului, fără o plată suplimentară.
14. Proprietarul și Chiriașul convin de comun acord că Proprietarul să nu fie responsabil pentru întreruperile sau reducerile apărute la nivelul serviciilor utilitare, datorate unor situații care nu sunt sub controlul Proprietarului sau datorită lucrărilor de reparație desfășurate de Proprietar asupra Proprietății.
15. Neîndeplinirea obligațiilor menționate mai sus constituie motiv pentru rezilierea Contractului de către Proprietar; neîndeplinirea obligațiilor menționate mai sus după ce Chiriașul a primit o notificare scrisă de 30 de zile prin poșta recomandată pentru îndeplinirea acestora, constituie motiv pentru rezilierea Contractului de către Proprietar.
16. Chiriașul trebuie să respecte legislația română cu privire la exploatarea Proprietății.
17. Chiriașul va plăti în conformitate cu prezentul Contract de închiriere întreaga sumă stipulată în acesta.

8. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR REFERITOARE LA CONFIDENTIALITATE

- 8.1 Părțile trebuie să păstreze confidențialitatea conținutului prezentului Contract de închiriere. Părțile nu trebuie să permită accesul la informațiile stipulate în Contractul de închiriere și nu vor dezvăluvi conținutul prezentului Contract de închiriere terților (inclusiv, dar fără a se limita la orice comunicat de presă/media), sau a secretelor de afaceri care sunt considerate de către Părți ca fiind importante și care trebuie să fie ținute secrete, confidențiale, pentru a proteja interesele de afaceri ale Părților, fără aprobarea scrisă a Părții interesate, sau atunci când dezvăluirea este solicitată în mod legal sau este necesară pentru implementarea prezentului Contract de închiriere. Orice dezvăluire privind aceste probleme va fi considerată ca fiind o neîndeplinire, violare a secretului informațiilor și a datelor de afaceri, dacă Partea a obținut informațiile sau datele indirect sau direct prin intermediul unor terți care, fie în momentul aflării secretelor de afaceri sau înaintea acestuia, a avut relații de afaceri sau orice fel de relație fiduciară cu celalătă Parte. Fără a aduce vreun prejudiciu celor menționate mai sus, orice comunicate de presă și/sau declarații publice în legătură cu prezentul Contract de închiriere sunt permise doar după livrarea Garanțiilor Chiriașului către Proprietar și după semnarea Procesului verbal de predare de ambele Părți.
- 8.2 Prin secrete de afaceri se înțelege orice document sau informație care este recunoscută de Părți ca fiind în legătură cu Contractul, inclusiv informații care țin de activitățile comerciale ale Proprietarului sau ale Chiriașului și de activitățile de marketing, idei de afaceri, planuri sau metode.

9. ASIGURARE

- 9.1 Toate polițele de asigurare menționate în prezentul contract vor fi încheiate cu SC ALLIANZ TIRIAC ROMÂNIA SA.

9.2 RESPONSABILITĂȚILE CHIRIAȘULUI REFERITOARE LA ASIGURARE

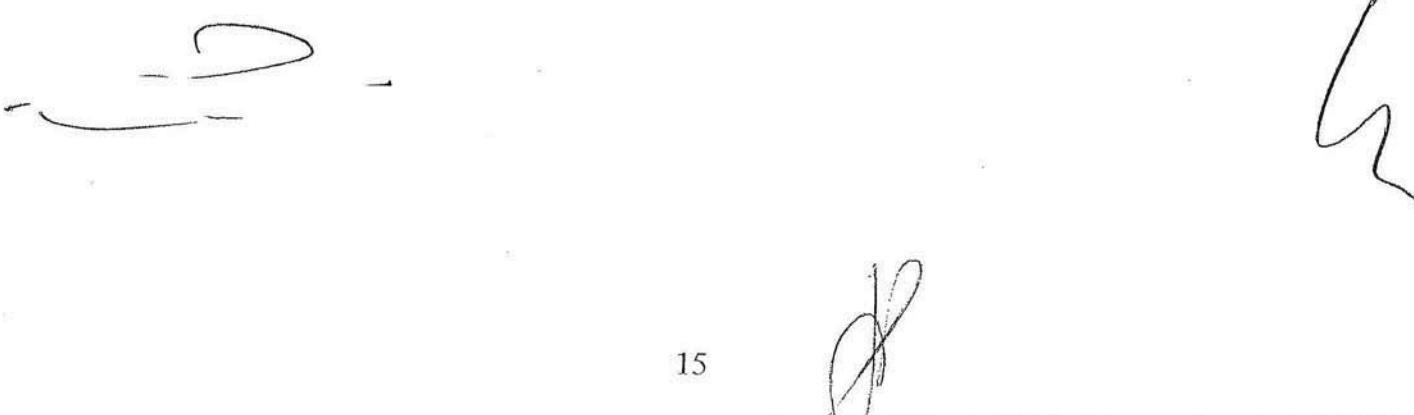
1. Chiriașul va obține din partea societății de asigurare și va menține valabil pe toată durata Contractului de închiriere, pe cheltuiala sa, acoperirea asigurării pentru următoarele riscuri minime:
 - a. Răspundere generală civilă pentru terți: sumele pe care trebuie să le plătească Chiriașul ca daune lichidate și cheltuieli judiciare pentru prejudicii aduse terților prin rănirea sau decesul vreunei persoane, daune sau distrugerea proprietății oricărei părți terțe, care derivă dintr-un eveniment generat din vina Chiriașului.
 - b. Asigurarea bunurilor Proprietății întrucât aceste bunuri sunt prezentate în Procesul verbal de predare precum și alte bunuri viitoare care vor fi achiziționate de Chiriaș, pentru utilizare sau în custodie, pentru următoarele riscuri:
 - i. Incendiu, inundații sau explozii;
 - ii. Bunuri fragile (inclusiv dar fără a se limita la variații de temperatură, accidente de orice natură, inclusiv acțiunea animalelor, vandalism fără intrare prin efracție);
 - iii. Furturi prin efracție, jafuri;
 - iv. Daune accidentale la sistemele de alimentare cu gaze, electricitate, apă, încălzire sau canalizare;
 - v. Daune provocate de răscoale, greve sau mișcări civile.

- c. Orice alte asigurări obligatorii conform legislației românești sau conform regulilor și reglementărilor pentru operarea Proprietății.
2. Răspunderea locativă a Chiriașului față de proprietarul clădirii.
3. Chiriașul va furniza Proprietarului în fiecare an copii ale tuturor polișelor de asigurare. Nerespectarea acestei obligații reprezintă o cauză de reziliere.

Evaluarea activelor destinate asigurării va fi bazată pe valoarea contabilă depreciată a acestora. Pentru toate asigurările realizate conform prezentului Contract de închiriere, Proprietarul va fi unicul beneficiar și sumele de bani primite pentru plângerile din polișele de asigurare vor fi utilizate exclusiv pentru acoperirea răspunderilor, obligațiilor sau costurilor aferente reparațiilor sau înlocuirilor echipamentului deteriorat sau distrus, care a stat la baza plângerii. Ca regulă generală, toate sumele plătite de o societate de asigurări trebuie să fie utilizate pentru a înlocui/reconstrui (achiziționa) obiectul/ele distruse.

9.3 RESPONSABILITĂȚILE PROPRIETARULUI CU PRIVIRE LA ASIGURĂRI

Proprietarul va obține din partea societății de asigurare și va menține valabil pe toată durata Contractului de închiriere, o asigurare pentru riscurile de deteriorare sau distrugere a Proprietății din cauza exploziilor exterioare, prăbușirii obiectelor pe clădirea asigurată, ploilor torențiale, inclusiv din cauza efectelor colaterale indirecte ale acestora, grindină, inundații, furtuni, uragane, cutremure, vânturi, alunecări de teren, prăbușire, greutatea stratului de gheață sau zăpadă, avalanșe de zăpadă. Costul unei asemenea asigurări va fi plătit de Proprietar, iar Chiriaș îi va rambursa Proprietarului (pe baza facturii eliberate de Proprietar și plătite de Chiriaș în termen de 5 zile) jumătate din suma plătită de Proprietar pentru această asigurare. Pentru evitarea oricărei incertitudini, beneficiarul unei asemenea asigurări va fi Proprietarul.



10. REZILIEREA CONTRACTULUI

- 10.1 Rezilierea Contractului de închiriere se poate face oricând, prin acordul scris al ambelor Părți.
- 10.2 În cazul unei încălcări a Contractului de închiriere sau a altor acorduri sau documente asociate cu acesta de către Chiriaș, Proprietarul poate să rezilieze Contractul de închiriere (și toate documentele sau acordurile asociate), de drept, fără alte notificări sau formalități, în termen de 90 de zile de la data trimiterii notificării Proprietarului către Chiriaș asupra unei asemenea încălcări, în afara cazurilor în care Chiriașul remediază respectiva încălcare în perioada de timp indicată în notificare.
- 10.3 În plus față de motivele și cauzele stabilite în Contractul de închiriere, Proprietarul are dreptul să rezilieze Contractul de închiriere în următoarele cazuri (cu condiția unei notificări prealabile):
1. în cazul în care Chiriașul îți abandonează în mod evident activitatea (închide Proprietatea timp de mai mult de o lună);
 2. în cazul în care Chiriașul subînchiriază Proprietatea, total sau parțial, sau se asociază cu persoane fizice sau juridice în scopul utilizării acesteia – fără acordul scris al Proprietarului, care, în cazul unui refuz, va fi motivat;
 3. în cazul în care Chiriașul desfășoară în cadrul Proprietății alte activități decât cele stipulate în Contractul de închiriere;
 4. în cazul în care Chiriașul efectuează modificări neautorizate de către Proprietar asupra Proprietății;
 5. în cazul în care Chiriașul nu-i permite Proprietarului să controleze registrele și evidențele contabile în cazul unor dificultăți financiare continue și evidente; și/sau

7. Încălcări fundamentale a reglementărilor legale în vigoare de către Chiriaș și care afectează Proprietarul sau reputația acestuia.
- 10.4 Rezilierea Contractului de închiriere poate fi făcută de către Proprietar, indiferent dacă Garanția de bună executare a fost utilizată sau nu.
- 10.5 În cazul unei încălcări a Contractului de închiriere sau a altor acorduri sau documente asociate cu acesta de către Proprietar, Chiriașul poate să rezilieze Contractul de închiriere (și toate documentele sau acordurile asociate), de drept, fără alte notificări sau formalități, în termen de 90 de zile de la data trimiterii notificării Chiriașului către Proprietar asupra unei asemenea încălcări, în afara cazurilor în care Proprietarul remediază respectiva încălcare în perioada de timp indicată în notificare. La data specificată de Chiriaș pentru rezilierea Contractului de închiriere, Chiriașul trebuie să predea Proprietarului Proprietatea.
- 10.6 În toate cazurile de reziliere efectuate de către Proprietar stipulate în Contract, Chiriașul va evacua Proprietatea în termen de 30 de zile de la data expirării termenului specificat în notificare.

11. ÎNTREȚINERE, REPARAȚII, REPARAREA DAUNELOR ȘI INVESTIȚII

- 11.1 Întreținerea și reparațiile aduse la Proprietate, echipament și/sau a obiectelor de inventar (așa cum sunt prezentate în procesul verbal de predare, precum și alte bunuri viitoare care vor fi achiziționate de Chiriaș pentru buna funcționare a Proprietății) reprezintă responsabilitatea Chiriașului, și va fi considerată obligatorie pentru Chiriaș pe întreaga perioadă a prezentului Contract de închiriere.
- 11.2 Proprietarul are dreptul de a inspecta Proprietatea și echipamentul de două ori pe an, cu notificarea prealabilă a Chiriașului.
- 11.3 Întreținerea curentă, reparațiile și service-ul obișnuit și acolo unde este necesar renovarea echipamentului/obiectelor de inventar a întregii Proprietăți (inclusiv dar fără

a se limita la echipamentul tehnic precum lifturile, sistemul de ventilare, instalațiile sanitare, instalațiile electrice și de încălzire, precum și articolele de mobilier și covoarele) reprezintă obligația unică a Chiriașului iar nerespectarea acestor obligații reprezintă o cauză pentru rezilierea Contractului. Chiriașul va notifica Proprietarul înaintea înlocuirii echipamentului important (cum ar fi ventilația aerului, sistemul de încălzire, lifturile) iar Proprietarul are dreptul, dacă se stabilește astfel, să numească un reprezentant pentru controla modul de derulare a lucrărilor. Finalizarea lucrărilor de reparație va fi confirmată prin procese verbale semnate de ambele Părți. Chiriașul va înlocui orice articol de echipament, mobilă, inventar și aşa mai departe cu articole de cel puțin aceiași cantitate, calitate și orice înlocuire care se potrivește cu cerințele standard ale unui hotel de 4 stele.

- 11.4 Chiriașul se obligă să efectueze lucrări de întreținere, reparații a activelor din cadrul Proprietății și investițiile necesare pentru a satisface, pe toată durata prezentului contract de închiriere, cerințele unui hotel de 4 stele. Lucrările de întreținere și reparații care trebuie specificate în programul anual de întreținere, reparații, repararea daunelor și investiții. Programul respectiv va fi supus aprobării Proprietarului la începutul fiecărui an; această aprobare nu trebuie să fie refuzată fără motiv. Lucrările de întreținere și reparații vor fi implementate în funcție de priorități și vor fi confirmate de Proprietar.
- 11.5 Chiriașul va aloca începând cu primul an de funcționare, un fond de întreținere care nu va fi mai mic de 4% din cifra de afaceri prevăzută în buget (fără T.V.A.) pentru anul respectiv. Fondul de întreținere va fi utilizat doar pentru acoperirea costurilor lucrărilor prezentate în programul anual de întreținere, reparații, repararea daunelor și investiții. Proprietarul va suporta costurile pentru zugrăvirea fațadei Proprietății la fiecare 10 ani, începând cu anul 2013.
- 11.6 Orice adăugare și modificare a partției, operării și utilizării existente a Proprietății va fi supusă aprobării Proprietarului. Propunerile pentru adăugări sau modificări asupra oricărei părți a Proprietății (inclusiv schimbarea destinației spațiului și/sau activității)

va fi mai întâi supusă aprobării Proprietarului, iar după aprobarea de către acesta, Chiriașul va suporta toate costurile implementării adăugărilor sau modificărilor respective.

12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

12.1 Relația Proprietar – Chiriaș încetează iar Contractul de închiriere este reziliat în mod automat, fără alte notificări și formalități:

1. la expirarea termenului Contractului de închiriere, în cazul în care Contractul de închiriere nu a fost reînnoit;
2. în cazul rezilierii Contractului de închiriere prin acordul ambelor Părți sau în condițiile stabilite de prezentul Contract;
3. în cazul dizolvării, insolvenții sau a falimentului societăților Proprietarului sau a Chiriașului; și/sau
4. în cazul expirării sau a rezilierii premature a Contractului de închiriere prin acordul ambelor Părți.

13. REPREZENTĂRI ȘI GARANȚII

13.1 Prin prezentul contract, Chiriașul reprezintă și garantează Proprietarului următoarele:

1. este o societate înființată în mod valabil, care își desfășoară activitatea în mod corespunzător și este autorizată să desfășoare activitățile prevăzute pentru a fi realizate, și stabilite prin prezentul Contract de închiriere, în conformitate cu prevederile legale din Austria, și are capacitatea de a realiza prezentul Contract și de a-și exercita și îndeplini drepturile și obligațiile stipulate în prezentul Contract.

2. prezentul Contract constituie și va constitui obligații valabile și legale asupra Chiriașului și titlu executoriu asupra Chiriașului în conformitate cu termenii prezentului Contract, și executarea și conținutul acestuia, precum și asupra tuturor obligațiilor care rezultă din acesta și a tuturor autorizațiilor necesare, aprobărilor și alte acte care au fost întreprinse de către Chiriaș, de grupurile sale corporative și de oricare părți terțe relevante (dacă se aplică) pentru a conferi valabilitate, un caracter obligatoriu și executoriu prezentului Contract. În plus, toate părțile semnatare ale acestui Contract au totă autoritatea necesară pentru a face acest lucru și, prin semnarea acestui Contract, Chiriașul nu a încălcăt documentele sale constitutive, orice altă înțelegere, lege sau prevedere legală;
3. în momentul sau înainte de Data Predării, Chiriașul (i) a obținut din partea autorităților competente toate licențele, autorizațiile și permisele necesare pentru a-și desfășura activitatea în modul în care se desfășoară sau va fi desfășurată (inclusiv, însă fără a se limita la toate aprobările, autorizațiile și aprobările pentru funcționarea hotelului) și toate asemenea licențe, autorizații și permise sunt și vor rămâne pe deplin valabile și aplicabile pe durata închirierii sau a utilizării proprietății de către Chiriaș;
4. el a efectuat o inspectare și o cercetare asupra Proprietății și Proprietatea este potrivită pentru scopul comercial al Chiriașului.
- 13.2 Chiriașul confirmă faptul că a efectuat reprezentările și garanțiile incluse în clauzele anterioare cu anticipările și cunoștințele pe baza cărora Proprietarul face parte din acest Contract, și pe baza acestora, fiecare dintre reprezentări și garanții. Chiriașul garantează faptul că nu cunoaște faptele sau problemele a căror omitere să pună la îndoială veridicitatea unor asemenea reprezentări și garanții sau care în mod rezonabil ar putea afecta hotărârea unui potențial Proprietar în legătură cu închirierea Proprietății (ținând seama, de asemenea, de destinația zonei închiriate).

13.3 Prin prezentul contract, Proprietarul reprezintă și garantează Chiriașului următoarele:

1. este o societate înființată în mod valabil, care își desfășoară activitatea în mod corespunzător și este autorizată să desfășoare activitățile prevăzute pentru a fi realizate și stabilite prin prezentul Contract de închiriere, în conformitate cu prevederile legale din România, și are capacitatea de a realiza prezentul Contract și de a-și exercita și îndeplini drepturile și obligațiile stipulate în prezentul Contract.
2. prezentul Contract constituie și va constitui obligații valabile și legale asupra Proprietarului și titlu executoriu asupra Proprietarului în conformitate cu termenii prezentului contract, și executarea și conținutul acestuia, precum și asupra tuturor obligațiilor care rezultă din acesta și a tuturor autorizațiilor necesare, aprobărilor și alte acte care au fost întreprinse de către Proprietar, de grupurile sale corporative și de oricare părți terțe relevante (dacă se aplică) pentru a confira valabilitate, un caracter obligatoriu și executoriu prezentului Contract. În plus, toate părțile semnatare ale prezentului Contract au autoritatea necesară de a semna prezentul Contract, Proprietarul nu a încălcat documentele sale constitutive, orice altă înțelegere, lege sau prevedere aplicabilă;
3. Proprietarul a obținut din partea autorităților competente toate licențele, autorizațiile și permisele necesare pentru a-și desfășura activitatea în modul în care se desfășoară sau va fi desfășurată și toate aceste licențe, autorizații și permise sunt și vor rămâne pe deplin valabile și aplicabile pe durata închirierii sau a utilizării Proprietății de către Chiriaș;

13.4 Proprietarul confirmă faptul că a efectuat reprezentările și garanțiile incluse în clauzele de mai sus cu anticipările și cunoștințele pe baza cărora Chiriașul face parte din prezentul Contract, și pe baza acestora, fiecare dintre reprezentări și garanții. Proprietarul garantează faptul că nu cunoaște faptele sau problemele suplimentare a

căror omitere să pună la îndoială veridicitatea acestor reprezentări și garanții sau care în mod rezonabil ar putea afecta hotărârea unui potențial Chiriaș în ceea ce privește închirierea Proprietății (luând în considerare, de asemenea, destinația zonei închiriate).

14. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 14.1 Soluționarea litigiilor care derivă din punea în aplicare a Contractului de închiriere intră în jurisdicția Tribunalelor judiciare competente din București.

15. FORȚĂ MAJORĂ

- 15.1 Un eveniment de forță majoră absolvă Partea afectată de la executarea, în totalitate sau parțial, a obligațiilor care decurg din prezentul Contract de închiriere, cu condiția ca Partea afectată să se supună prevederilor de notificare din Clauza 16. În scopul prezentului Contract de închiriere, un eveniment de forță majoră reprezintă orice eveniment peste care nu se poate trece și care nu poate fi controlat sau prevăzut de Partea afectată inclusiv dar fără a se limita la incendii, acte de vandalism, cutremure, inundații, furtuni, atacuri teroriste și război și care împiedică Partea afectată să îndeplinească total sau parțial obligațiile stipulate în prezentul contract.
- 15.2. Partea afectată va notifica cealaltă Parte cu privire la evenimentul de forță majoră în termen de 5 zile de la apariția acestuia, anexând dovezi satisfăcătoare în acest sens. Partea afectată va notifica cealaltă Parte imediat sau în orice caz în termen de 5 zile cu privire la terminarea evenimentului de forță majoră.
- 15.3 Proprietarul și Chiriașul sunt de acord ca în cazul unor atacuri teroriste, epidemii sau război în București, care continuă pe o perioadă mai mare de 3 luni și care au un impact direct asupra turismului și, implicit, asupra gradului de ocupare și a prețurilor hotelului, se va stabili o nouă chirie lunată efectivă. Decizia cu privire la justificarea unei reduceri a chiriei va fi luată de secția de arbitraj a Camerei de Comerț (secțiunea hotel/turism). Chiriașul și Proprietarul vor accepta decizia. Costul cazului de evaluare va fi suportat jumătate de Chiriaș, jumătate de Proprietar.

16. NOTIFICĂRI

- 16.1 Toate notificările și celealte comunicări în temeiul prezentului Contract vor fi efectuate în scris și vor fi considerate trimise atunci când au fost expediate (i) în persoană cu dovada semnăturii destinatarului, (ii) prin serviciu de curierat sau (iv) prin scrisori recomandate sau cu confirmare (returnul serviciilor poștale plătite anticipat - solicitarea chitanței) către Părți la adresele specificate în Preambulul prezentului Contract sau la oricare alte adrese specificate de o Parte prin notificare scrisă (cu chitanță de return) Părții care trimit notificarea;
- 16.2 O înștiințare adresată este considerată ca fiind primită:
- (i) dacă este livrată personal, în momentul livrării, cu excepția cazului în care o asemenea notificare sau comunicare este primită la sfârșitul programului normal de lucru, notificarea sau comunicarea este considerată ca fiind primită în următoarea zi de lucru;
 - (ii) dacă este expediată prin curier, la 24 de ore de la data expedierii;
 - (iii) dacă este trimisă prin scrisoare recomandată, la 3 zile de la data expedierii;
- 16.3 În scopul articolului 16, „program normal de lucru” va fi considerat ca fiind de la ora 10 a.m. până la ora 6 p.m., de luni până vineri.
- 16.4 Pe durata perioadei de notificare (indiferent de motivul notificării) ambele Părți vor respecta și continuă să respecte toate obligațiile stipulate în prezentul Contract de închiriere.

17. PENALITATE PENTRU ÎNTRERUPERE A CONTRACTULUI

- 17.1 Chiriașul va plăti proprietarului un onorariu pentru întreruperea contractului în valoare de 200.000 Euro în cazul în care are loc unul din următoarele evenimente: (a) Chiriașul anulează Contractul de închiriere în termen de doi ani de la data semnării; și (b)

Chiriașul nu își începe operațiunile până la data de 1 iulie 2007. Dacă apare una din situațiile de mai sus, Proprietarul poate utiliza Garanția de bună executare.

18. EXTINDEREA VIITOARE A PROPRIETĂȚII

18.1 În cazul în care Proprietarul dorește să extindă Proprietatea prin adăugarea unor etaje suplimentare și/sau prin adăugarea unei alte clădiri, Proprietarul va notifica în prealabil Chiriașul cu privire la acest proiect, fără a mai fi necesar permisiunea Chiriașului pentru o asemenea extindere. Atunci când este posibil, Părțile sunt de acord să înceapă discuțiile cu privire la condițiile de închiriere a oricărei extinderi viitoare a Proprietății.

19. CLAUZE FINALE

- 19.1 Prezentul contract de închiriere va fi înregistrat la Oficiul de cadastru.
- 19.2 Chiriașul are dreptul să instaleze semnele societății, semne pentru informare, sisteme de comunicare dacă instalarea este realizată (a) pe baza autorizațiilor, permiselor și licențelor solicitate de legislația română, și (b) toate costurile inclusiv dar fără a se limita la instalare, taxe, onorarii sunt acoperite de Chiriaș pe toată durata termenului prezentului Contract de închiriere. La terminarea prezentului Contract de închiriere, Chiriașul va acoperi toate costurile aferente (a) anulării contractelor cu părțile terțe, și (b) înlăturării semnelor.
- 19.3 Prezentul Contract cuprinde înțelegerea dintre Părți, referitoare la problemele incluse în prezentul Contract de Închiriere și prevalează asupra convențiilor, contractelor și acordurilor anterioare dintre Părți, în legătură cu aceste probleme.
- 19.4 Chiriasul nu poate să ceseioneze sau să transfere, total sau parțial, Contractul vreunei persoane, entități, parteneriat sau organism comun sau asociație, fără acordul scris al celeilalte Părți. Ca o excepție de la această regulă, Chiriașul poate să transfere părți din prezentul Contract de închiriere sucursalei sale S.C. BEYO SRL (proprietatea integrală a Chiriașului) în următoarele condiții: (a) proprietatea unică a

Chiriașului va fi menținută pe toată durata prezentului contract de închiriere; (b) Chiriașul rămâne deplin răspunzător față de terți cu privire la toate activitățile și/sau obligațiile stipulate în prezentul Contract de închiriere.

- 19.5 Nici un amendament, modificare sau adăugare la prezentul Contract nu va intra în vigoare sau va crea obligații pentru Părți dacă nu sunt stabilite în scris și executate de către reprezentanții autorizați în mod corespunzător ale Părților din prezentul Contract.
- 19.6 Nimic din prezentul Contract nu va constitui sau nu va însemna că Proprietarul și Chiriașul formează un parteneriat. Nici una din cele două Părți nu va fi caracterizată sau prezentată ca fiind o filială sau agenție a celeilalte Părți sau asociată cu cealaltă Parte.
- 19.7 Proprietarul nu răspunde de pierderea profitului sau/și profituri așteptate, însă nerealizate ale Chiriașului în legătură cu exploatarea Proprietății.
- 19.8 Chiriașul se obligă prin prezentul contract să nu pretindă Proprietarului vreo solicitare, daună, răspundere, acțiune, procedură legală sau cauză pentru acțiuni care pot fi aduse de către părțile terțe vătămate prin Contract, doar dacă acest lucru este cauzat în mod direct și/sau indirect de către Chiriaș, sau ca o consecință a acțiunilor sale sau a acțiunilor agenților sau reprezentanților săi, sau datorită realizărilor defectuoase sau încălcării oricărei legi, reglementări statutare sau administrative sau a unei despăgubiri obligatorii, a unei ordonanțe sau convenții conținute în prezentul Contract.
- 19.9 Invalidarea oricărei dintre aceste acorduri, condiții sau restricții sau a unei părți din acestea din partea unei curți de justiție nu va afecta sub nicio formă celelalte prevederi din prezentul Contract, care vor rămâne pe deplin valabile și aplicabile. Părțile se vor întâlni și vor stabili noile reglementări care vor înlocui reglementările invalide asupra efectului economic al acestora.
- 19.10 Prezentul Contract este guvernăt și formulat în conformitate cu legile și reglementările române și orice litigiu sau conflict care apare din sau în legătură cu prezentul Contract va fi解决at de către tribunalele din România. Prezentul Contract este redactat în limbile Engleză și Română, ambele versiuni fiind egale.

ÎN TEMEIUL CELOR MENTIONATE, părțile care acționează prin intermediul reprezentanților autorizați ai acestora, au semnat prezentul Contract la data și în locația menționată mai sus.

Proprietar

SC C! L SRL

Chirias

ANEXA NR. 6

DEFINIȚII ȘI INTERPRETĂRI

1. DEFINIȚII

În Contractul de închiriere (inclusiv dar fără a se limita la anexe, atașamente sau amendamente) următoarele cuvinte sau expresii au următoarele înțelesuri (cu excepția cazurilor în care contextul indică în mod clar altceva):

„**Anexă**” înseamnă toate documentele atașate la Contractul de închiriere, ca parte din Contractul de închiriere;

„**Contract**” înseamnă Contractul de închiriere dintre Proprietar și Chiriaș împreună cu toate atașamentele, anexele, programele, amendamentele sau adăugările la acesta;

„**Zi de lucru**” înseamnă orice zi în afara de sămbătă, duminică sau sărbătoare legală în locul sau locurile în care tranzacția notificarea în cauză este efectuată;

„**Data de predare**” înseamnă 1 iulie 2007 atunci când Garanția de bună executare este emisă și expediată Proprietarului.

„**Chirie**” înseamnă chiria definită în Clauza 3 a Contractului de închiriere ajustată și modificată periodic;

„**Proprietate**” înseamnă clădirea definită și stabilită în anexa 3 a Contractului;

„**Proces verbal**” înseamnă documentul executat între proprietar și Chiriaș care confirmă și recunoaște predarea și acceptarea Proprietății;

2 INTERPRETĂRI

În prezentul Contract, orice referire la:

- a. statut sau reglementări statutare include o referire la acel statut sau reglementare statutară modificată, extinsă sau repusă în vigoare și la orice reglementare, ordin, instrument sau legislație subordonată statutului relevant sau reglementărilor statutare;
 - b. singularul include o referire la plural și invers;
 - c. orice paragraf care reprezintă introducere, clauză sau subclauză, trebuie considerat introducere, clauză sau subclauză (după caz) a prezentului Contract;
 - d. orice gen include o referire la toate genurile;
 - e. orice persoană include orice referire la un organism comun, associație neconstituită sau parteneriat și se consideră că orice parte care este individuală include și reprezentantul/ții său legal; și
 - f. un document „în forma convenită” este față de un document sub formă de proiect convenit între Părți și inițiat de către Părți în scopul identificării.
- 2.2 Fiecare referire din Contract sau din orice document relevant pentru Contract sau orice alt document va fi formulat ca o referire la Contract sau la un document asemănător deoarece fiecare dintre acestea poate fi modificat, schimbat sau suplimentat periodic.
- 2.3 În cazul în care nu s-a stabilit altceva, orice referire la fusului orar este acela de la București, ora României.

LISTA ANEXELOR

ANEXA NO 1

DESCRIEREA PROPRIETATII

ANEXA NO. 2

PLANURILE PROPRIETATII

ANEXA NO. 3

PROCES-VERBAL DE RPEDARE PRIMIRE

ANEXA NO. 4

SIGLA BELMONDO HOTEL C

ANEXA NO. 5

**DECIZIA OFICIULUI DE STAT PENTRU INVENTII SI MARCI PENTRU MARCA
“C HOTEL UNDE DIFERENTA FACE CLASA”**

ANEXA NO. 6

DEFINITII

NOTICE OF TERMINATION OF THE RENT CONTRACT

Catre :	AHC I G AG
	ostr 1, A- 2401 Fischamend Austria
In atentia:	DL. I ee Administrator
Data:	24 Iunie 2007
Subiect:	Inectarea Contractului de Inchiriere pentru proprietatea situata in strada Garlei nr 30 A, Sector 1, Bucuresti, Romania

Stimulate Domnule Că

Accasta scrisoare reprezinta o Notificare de Reziliere a Contractului de Inchiriere incheiat intre SC C II SRL (in calitate de Proprietar) si AHC I C AG (in calitate de Chirias), la data de 27 aprilie 2007.

In conformitate cu prevederile articolului 5.1 din Contractul de Inchiriere:

„Chiriașul va depune Proprietarului, în termen de 30 de zile de la Data Semnării, o Garanție de bună executare (sub forma unei scrisori de garanție bancară) în sumă de 200.000 Euro emisă de o bancă internațională reputată accepțată de către Proprietar, prin intermediul unei bănci românești corespunzătoare [...].”

In completare, articolul 2.1 prevede explicit:

“[...] Părțile convin următoarele (a) data de începere a prezentului Contract de inchiriere este data la care Garanțiiile de bună executare (definite și menționate în clauza 5) sunt legal emise și expediate Proprietarului. [...]”

Nerespectarea prevederilor citate mai sus este sanctionata de catre articolul 5.2 dupa cum urmeaza:

"[...] Neindeplinirea de a (a) emite și menține valabilitatea Garanțiilor Chiriașului în termenul și conform condițiilor specificate în Clauza 5.1; (b) respecta Termenul de valabilitate a Garanțiilor Chiriașului are ca rezultat rezilierea Contractului din vina Chiriașului".

Astfel, in consecinta in consideratia celor de mai sus, in numele clientului nostru, SC CI SRL, va notificam incetarea Contractului de Inchiriere.

Accasta Notificare, a fost transmisa in limbile Romana si Engleza, la adresa indicata de Chrias, in Contractul de Inchiriere.

Cu stima,

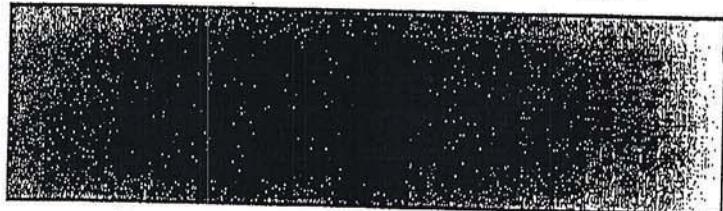
SC. CI SRL

Reprezentata de catre

SCA

2007 14:40 Von:

S.5/7

**NOTIFICARE**

Catre : **AHC II** C AG
 str 1
 A- 2401 Fischamend
 Austria

In atentia: **DL 1**
 Administrator

Data: **2 Iulie 2007**

Subiect: **Nerespectarea Obligatiei de a Prezena la Data Predarii, Autorizatiile si Licentele**

Stimate Domnule C:

Aceasta scrisoare reprezinta o Notificare in baza Contractului de Inchiriere incheiat intre SC **C** SRL (in calitate de Proprietar) si **AHC II AG** (in calitate de Chirias), la data de 22 mai 2007.

Avand in vedere urmatoarele prevederi ale Contractului de Inchiriere:

Articolului 2.1:

„Proprietarul inchiriază Proprietatea Chiriașului la data de 22 mai 2007 („Data Semnării”). Între Data Semnării și data de 1 iulie 2007 („Data Predării”), Chiriașul trebuie să obțină toate permisele, licențele și autorizațiile necesare pentru exploatarea Proprietății [...]”

Articolul 7.2, punctul 16:

„Chiriașul trebuie să respecte legislația română cu privire la exploatarea Proprietății”.

Articolul 13.1:

„Prin prezentul contract, Chiriașul reprezintă și garantază Proprietarului următoarele:
[...]

3. În momentul sau înainte de Data Predării, Chiriașul (i) a obținut din partea autorităților competente toate licențele, autorizațiile și permisele necesare pentru a-și desfășura activitatea în modul în care se desfășoară sau va fi desfășurată (inclusiv, însă fără a se limita la toate aprobările, autorizațiile și aprobările pentru funcționarea hotelului) și toate asemenea licențe, autorizații și permise sunt și vor rămâne pe deplin valabile și aplicabile pe durata închirierii sau a utilizării proprietății de către Chiriaș; [...].”

Articolul 13.2:

„Chiriașul confirmă faptul că a efectuat reprezentările și garanțiiile incluse în clauzele anterioare cu anticipările și cunoștințele pe baza cărora Proprietarul face parte din acest Contract, și pe baza acestora, fiecare dintre reprezentări și garanții. Chiriașul garantăză faptul că nu cunoaște faptele sau problemele a căror omisie să pună la îndoială veridicitatea unor ascunse reprezentări și garanții sau care în mod rezonabil ar putea afecta hotărârea unui potențial Proprietar în legătură cu închirierea Proprietății (înănd seama, de asemenea, de destinația zonei închiriate).”

Articolul 17.1:

„Chiriașul va plăti proprietarului o penalitate pentru nerespectarea contractului în valoare de 200.000 Euro în cazul în care are loc unul din următoarele evenimente: (a) Chiriașul anulează Contractul de închiriere în termen de doi ani de la data semnării; și (b) Chiriașul nu își începe operațiunile până la data de 1 iulie 2007. Dacă apare una din situațiile de mai sus, Proprietarul poate utiliza Garanția de bună execuțare.”

Având în vedere că la data de 1 iulie 2007, la întâlnirea cu reprezentanții Chrișului, nu au fost prezentate autorizațiile și licențele necesare operării hotelului.

Astfel, in consecinta, in consideratia celor de mai sus, in numele clientului nostru, SC
CL SRL, va notificam neindeplinirea obligatiei, la Data Predarii 1
iulie 2007, de a prezenta licentele si autorizatiile prevazute de legislatia din Romania.

In conformitate cu prevederile articolului 17.1 din Contractul de Inchiriere, Proprietarul va
executa scrisoarea de garantie bancara.

Aceasta Notificare, a fost transmisa in limbile Romana si Engleza, la adresa indicata de
Chrias, in Contractul de Inchiriere.

Cu stima,

SC. **CL** SRL

Reprezentata de catre "SCA"

Azi, 01.07.2007, in vederea predarii - primirii imobilului Hotel C, situat in Str. 30A, Sector 1, Bucuresti, Romania, in conformitate cu art. 2.1 din Contractul de inchiriere incheiat intre urmatoarele parti:

S.C. C I S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Garlei nr. 30A, sector 1, numar de ordine in Registrul Comertului J40/16145/2003, cod unic de inregistrare 15948459, atribut fiscal R, in calitate de Proprietar si

AHC I C AG, cu sediul in Austria, Str. 1 blo nr. 1, A-2401 Fiscamed, in calitate de Chirias

s-au prezentat urmatorii:

Pentru proprietar: , Avocat – cu imputernicire
, avocat – cu imputernicire

Pentru Chirias: , - fara a prezenta imputernicire
Manager Operations - fara a prezenta imputernicire

In vederea predarii si a semnarii unui Proces verbal de predare primire, Proprietarul s-a prezentat cu urmatoarele inventare:

1. Echipamente tehnice si stare de functionare
2. Inventar cantitativ Hotel C
3. Personal Hotel C'
4. Inventar contracte hotel (si copii ale contractelor)

Chiriasul declara ca la aceasta data, 1.07.2007 nu a obtinut nici una dintre licentele care i-ar permite operarea hotelului, si ca aproximeaza ca le-ar putea obtine la 15.10.2007

Se constata ca nu sunt indeplinite conditiile prevazute de Contractul de inchiriere pentru predarea hotelului, si implicit pentru intrarea in vigoare a contractului.

Se constata de asemnea ca la data de 01.07.2007, se indeplinesc conditiile prevazute de art. 17.1 lit b) din Contractul de inchiriere "Chiriasul va plati proprietarului un onorariu pentru intreruperea contractului de 200.000 Euro in cazul in care (...); b) Chiriasul nu-si incepe operatiunile pana la data de 1 iulie 2007"

Incheiat zi, 01.07.2007, in Bucuresti la Hotel C

Reprezentatii Proprietarului S.C. C | S.R.L.,

Avocat |

Avocat |

Catre: **AHC | C**
Austria, Str. **AG**
nr. 1, A-2401 Fiscamed

Attn: **Dlui. U.**

Ref: **Notificare**

Data: **12.07.2007**

Subscrisa, S.C **C |** **S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, str.
nr. 30A, sector 1, numar de ordine in Registrul Comertului J40/16145/2003, cod unic de
inregistrare 15948459, atribut fiscal R, in calitate de Proprietar, reprezentata legal de
ACP in calitate de Administrator

Avand in vedere Contractul de inchiriere incheiat in data de 22 mai 2007 intre societatile noastre (denumit in cele ce urmeaza "Contract") pentru inchirierea imobilului "Hotel C" (denumit in continuare "Proprietatea")

Avand in vedere, incalcarea de catre dumneavoasta a obligatiilor contractuale asumate prin Contract, si in principal incalcarea obligatiei esentiale prevazute la art. 2.1 de a obtine si prezenta la data de 1 iulie 2007 ("Data Predarii") toate "permisele, licentele si autorizatiile necesare pentru exploatarea Proprietatii" si, in consecinta si a obligatiei de a prelua in mod legal Proprietatea

In temeiul art. 10.2 din Contract, formulam urmatoarea:

NOTIFICARE

Prin care, in baza art. 10.2 din Contract va notificam sa remediatii incalcarea obligatiilor dumneavoasta esentiale prevazute la art. 2.1, 2.2 si 1.4 din Contractul de inchiriere, obligatii esentiale pentru intrarea-propriu zisa in vigoare a contractului si a bunei sale desfasurari in continuare: **de a prelua hotelul pe baza de Proces verbal de predare primire si de a prezenta in acest scop toate permisele, licentele si autorizatiile necesare pentru operarea Proprietatii Hotel C**

Si sa va prezintati la data de **1 august 2007** la adresa Hotel C , Str. G, nr. , Sector 1, Bucuresti cu toate permisele, licentele si autorizatiile necesare pentru operarea Proprietatii Hotel C pentru a proceda la predarea - primirea Proprietatii Hotel C si semnarea procesului verbal de predare-primire al acestuia.

In cazul in care nu veti da curs solicitarii noastre si, pana la data de 1 august 2007, nu veti remedia obligatiilor incalcate si nu va veti conforma in continuare obligatiilor

dumneavostra contractuale, va informam ca, in temeiul art. 10.2 din Contract vom considera Contractul de inchiriere incheiat in data de 22.05.2007 intre societatile noastre S.C. C I S.R.L. in calitate de Proprietar si AHC I C AG in calitate de Chirias ca "find REZILIAT DE DREPT, fara alte notificari sau formalitati prealabile"

Prezenta notificare constituie notificare de punere in intarziere in conformitate cu art. 1079 din Codul Civil al Romaniei si va fi trimisa prin executor judectoresc.

Cu stima,

PROPRIETAR:

SC. C I

SRL.

Prin P.A.Q. Admnistrator

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 1

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru

INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 3369

Comuna/Oras/Municipiu BUCURESTI SECTOR 1

A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad. sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
4	2122-4024/1+4024	BUCURESTI SECTOR 1, Strada numarul 30A. Descriere constructie: CORP A+B -C1 914,44 mp demisol-696,74 mp, parter-778,69 mp, etaj 2-570,25 mp, etaj 3-570,72 mp, etaj 4-548,18 mp Corp C - C2 -240,91 mp subsol 1-357,70 mp, subsol 2-97,57 mp, parter-211,91 mp, etaj 1-189,58 mp, etaj 2-192,21 mp, etaj 3-176,95 mp. Descriere teren: teren in proprietate(2306,24 mp din masuratori).	2316 MP	

B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
5	SC C.I. SRL	Incheiere nr. 16532 / 21.10.2004 in baza: ACT ADITIONAL nr 3358/ 08.10.2004 emis de BNP L se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 4 cu titlu de APURT.	PI/ 4

C. Partea III-a

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Incheiere nr. 1626 / 09.02.2004 in baza : ADEVERINTA nr. 045/ 09.01.2004 emis de MISR ROMANIAN BANK BUCHAREST se RADIAZA dreptul de IPOTECA in favoarea MISR ROMANIAN BANK BUCHAREST asupra P1/3.	P1/3
2	Incheiere nr. 1626 / 09.02.2004 in baza : ADEVERINTA nr. 045/ 09.01.2004 emis de MISR ROMANIAN BANK BUCHAREST se RADIAZA dreptul de IPOTECA in favoarea MISR ROMANIAN BANK BUCHAREST asupra P1/1.	P1/1
3	Incheiere nr. 1626 / 09.02.2004 in baza : ADEVERINTA nr. 045/ 09.01.2004 emis de MISR ROMANIAN BANK BUCHAREST se RADIAZA dreptul de IPOTECA in favoarea MISR ROMANIAN BANK BUCHAREST asupra P1/2.	P1/2
4	Incheiere nr. 220558 / 10.04.2008 in baza : INCHIRIERE nr. 5103/ 09.04.2008 emis de BNP CJ se INSCHIEdreptul de INCHIRIERE in favoarea AHC IC AG pentru sarcini: pe o perioada de 20 de ani incepind cu data de 01.07.2007 pina la 30.06.2027 asupra PI/ 4.	PI/ 4

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala, pastrata de acest birou. Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii la inf si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 100 Lei ... cu chitanta nr. /2008....., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul



Cerintă lucrare profesională 2)

Oferiți o consultanță privind:

- ce acțiune doriți să formulați pentru a promova interesele SC CI SRL?
- şansele de reușită, prin raportare la posibilele apărări ale AHC IC AG;
- competența de judecată;
- evaluarea costurilor acțiunii (taxe de timbru);
- estimarea duratei procedurii prin raportare la fazele de judecată și momentul dobândirii caracterului executoriu;

Cerintă lucrare profesională 3)

Redactați cererea de chemare în judecată corespunzătoare consultației oferite la punctul 2).

*
* *

LUCRĂRI PROFESIONALĂ 4 și 5

Prin cererea formulată la data de 10.05.2010 la Judecătoria Sector 3, creditoarea S.C." S.B" SRL, cu sediul în București, str.H , nr.1, sector 3 a chemat în judecată pe S.C." L.P" SRL, cu sediul în Bistrița, str.N , nr.2 , jud.Bistrița-Năsăud, în calitate de debitoare, solicitând instantei de judecată ca prin hotărârea ce va pronunța să dispună somarea debitoarei la plata sumei 40.000 lei reprezentând contravaloare factură nr.1010/20.10.2009, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, creditoarea a arătat că între părți s-au desfășurat relații contractuale, fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.40/10.10.2009 având ca obiect livrare mărfuri.¹¹

Urmare a contractului încheiat creditoarea a livrat marfă societății debitoare în sumă de 40.000 lei aşa cum rezultă din factura nr.1010/20.10.2009 cu termen de scadență la data de 22.10.2009.

Din suma datorată a fost achitată suma de 20.000 lei cu ordin de plată la data de 10.11.2009, rămânând de achitat suma de 20.000 lei, până la data de 12.12.2009.

Societatea debitoare a eliberat o fila CEC cu nr.xxx, pentru suma de 20.000 lei pe care însă banca a refuzat-o la plată (cu motivarea lipsă disponibil în cont).

În același timp reprezentantul societății debitoare s-a obligat să efectueze întreaga plată până la data de 15.02.2010, situație constatată printr-o declarație remisă societății creditoare, fapt ce însă nu s-a realizat.

¹ În contractul încheiat între părți, la secțiunea „litigi” părțile au convenit că instanța competentă este cea de la sediul creditoarei

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile O.G nr.5/2001 modificată prin Legea nr.295/2002 , OUG nr.142/2002 și prin Legea nr.195/2004.

Cerințe:

Formulați apărările societății debitoare S.C. „LP” SRL.

Problema lucrării profesionale nr. 4

După depunerea întâmpinării, se acordă cuvântul pe probe fiind încuviințate probe pentru ambele părți.

La ultimul termen de judecată, instanța invocă din oficiu excepția lipsei de interes și acordă cuvântul părților pe excepție și pe fondul cauzei.

Cerințe specifice problemei lucrării profesionale nr. 4:

1. În calitate de avocat al creditoarei formulați apărarea față de excepția invocată de instanță.

2. Redactați concluzii scrise în calitate de avocat al debitoarei S.C. „LP” SRL.

Problema lucrării profesionale nr. 5

Situația în care la primul termen de judecată fixat în cauză, instanța dispune emiterea unei adrese la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC) în vederea aflării sediului actual al debitoarei iar din certificatul constatator eliberat a rezultat că sediul este același cu cel indicat de societatea creditoare în cererea de chemare în judecată însă societatea debitoare se află în insolvență.

Cerințe specifice problemei lucrării profesionale nr. 5:

Sunteți consultat în vederea formulării unei opinii legale pentru societatea creditoare S.C. „SB” SRL.